

Закон Азербайджанской Республики

Об аренде земли

Настоящий закон определяет правовые основы передачи в аренду земель, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности, и арендных отношений в Азербайджанской Республике.

Глава I. Общие положения

Статья 1. Понятие аренды земли

Аренда земли означает имеющее срок возмещаемое пользование землей на договорной основе.

Статья 2. Законодательство Азербайджанской Республики об аренде земли

Законодательство Азербайджанской Республики об аренде земли состоит из настоящего закона, земельных, гражданских и других законодательных актов Азербайджанской Республики.

Арендные отношения по использованию недр земли, воды, лесов, растительного и животного мира, культурного и природного ландшафтов регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

В случае, когда правила передачи земель в аренду, определенные в поддержанных Азербайджанской Республикой межгосударственных договорах, отличаются от правил, предусмотренных настоящим законом, применяются правила международных договоров.

Статья 3. Арендные отношения по земле

Правовые и экономические отношения, возникающие между арендодателем и арендатором, являются арендными отношениями по земле.

Статья 4. Объекты арендных отношений

Объектами арендных отношений по земле являются земли, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности.

В Азербайджанской Республике государственные и муниципальные земли, являющиеся объектами определенных настоящим законом арендных отношений, передаются в пользование юридическим и физическим лицам, осуществляющим деятельность в целях получения прибыли, как правило, на арендной основе.

В предусмотренных в документах о пользовании землей случаях пользователь земли может передать ее в аренду.

Статья 5. Передаваемые в аренду государственные земли

Нижеуказанные земли, находящиеся в государственной собственности, могут быть переданы в аренду:

- земли, на которых расположены объекты горнорудной промышленности, месторождения полезных ископаемых с подтвержденными запасами, магистральные трубопроводы, промышленные, транспортные объекты, объекты связи, энергетики, важные объекты мелиорации и водного хозяйства;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда, включая дно принадлежащего Азербайджанской Республике сектора Каспийского моря (озера);
- земли летних и зимних пастбищ;
- земли государственных научно-исследовательских и учебных заведений, их опытных баз, машиноиспытательных станций, государственных сортоиспытательных, ветеринарных служб, а также служб защиты, карантина растений, семеноводческих и племенных предприятий;
- земли оздоровительного и рекреационного назначения;
- земли, на которых расположены государственные предприятия, учреждения и организации или запроектировано строительство государственных объектов.

Передача в аренду других государственных земель регулируется Земельным кодексом и соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

При передаче государственных земель в аренду учитываются их правовой статус, режим, целевое назначение, их использование и защита регулируются земельным законодательством и другими законодательными актами Азербайджанской Республики.

Статья 6. Передаваемые в аренду муниципальные земли

В аренду могут быть переданы нижеследующие земли, находящиеся в муниципальной собственности:

- земли резервного фонда;
- земли, находящиеся в пользовании физических и юридических лиц.

Передача в аренду земель, находящихся в общем пользовании, определяется законодательством Азербайджанской Республики о муниципальных землях.

Статья 7. Передача в аренду земель, находящихся в частной собственности

Земли, находящиеся в частной собственности юридических и физических лиц Азербайджанской Республики, могут быть переданы в аренду в порядке, предусмотренном в гражданском и земельном законодательстве Азербайджанской Республики.

Статья 8. Субъекты арендных отношений

Субъектами арендных отношений над землей являются Азербайджанская Республика, муниципалитеты, юридические лица и граждане Азербайджанской Республики, а также иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица,

международные объединения и организации, а также предприятия, принадлежащие иностранным инвесторам, и иностранные государства.

От имени Азербайджанской Республики в арендных отношениях участвуют в рамках своих полномочий органы исполнительной власти.

Муниципалитеты участвуют в арендных отношениях в рамках полномочий, предоставленных им законодательными актами Азербайджанской Республики.

Юридические лица и граждане Азербайджанской Республики участвуют в арендных отношениях в качестве арендодателей и арендаторов.

Иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения и организации, а также предприятия, принадлежащие иностранным инвесторам, и иностранные государства могут участвовать в арендных отношениях только в качестве арендаторов и субарендаторов.

Глава II. Передача земель в аренду

Статья 9. Условия передачи земель в аренду

При передаче земель в аренду соблюдаются следующие условия:

- учет природно-географических условий территории, срока и особенностей пользования землей, охраняемых законом интересов собственников и пользователей соседних земель;
- соблюдение предусмотренной в земельном законодательстве очередности при передаче в аренду государственных и муниципальных земель;
- использование земель по назначению;
- соблюдение экологического баланса и обеспечение охраны окружающей среды во время пользования землей;
- предоставление земельных участков на основе проектов землеустройства и генеральных планов населенных пунктов;
- обеспечение охраны, защиты качества и плодородности, восстановления и улучшения земель сельскохозяйственного назначения.

Статья 10. Общие правила передачи земель в аренду

В Азербайджанской Республике земли могут быть переданы в аренду непосредственно решением (согласием) собственников или уполномоченных ими органов посредством земельных конкурсов или торгов.

Решение о непосредственной передаче в аренду государственных и муниципальных земель принимается на основе заявления лица, желающего взять землю в аренду, а в случае, когда передаваемый в аренду земельный участок находится в законном пользовании, — согласия землепользователя и заключения соответствующего органа исполнительной власти, и между арендодателем и арендатором заключается арендный договор.

Непосредственная передача в аренду земель, находящихся в частной собственности, осуществляется на основе договора, заключенного между арендодателем и арендатором и утвержденного в нотариальном порядке.

Государственные и муниципальные земли, обладающие особым градостроительным значением, могут быть переданы в аренду в отдельности или вместе с проектами только посредством земельных конкурсов или торгов.

Передачу в аренду государственных земель посредством земельных конкурсов или торгов осуществляет соответствующий орган исполнительной власти.

Передачу в аренду земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, посредством земельных конкурсов или торгов самостоятельно осуществляют их собственники.

В проведении земельных конкурсов или торгов обеспечивается гласность.

Юридическое или физическое лицо, победившее в земельном конкурсе или на торгах, заключает с арендодателем арендный договор. Арендный договор составляется на основе условий земельного конкурса или земельных торгов.

Правила проведения земельных конкурсов и торгов, связанных с передачей земель в аренду, определяет соответствующий орган исполнительной власти.

Статья 11. Договор об аренде земли

Отношения арендодателя и арендатора регулируются договором об аренде земли.

Договор об аренде земли должен быть составлен в соответствии с земельным законодательством Азербайджанской Республики.

В арендном договоре должно быть учтено следующее:

- имена, юридические адреса, другие реквизиты арендодателя и арендатора, их права и обязанности;
- сведения о размерах, категории качества, границах и назначении земельного участка;
- сроки аренды, арендная плата, условия ее пересмотра и правила выплаты;
- условия пользования землями, их защиты и улучшения качества;
- порядок изменения договора, его продления, досрочного аннулирования и прекращения;
- условия изъятия земли в случае возникновения форс-мажорных ситуаций;
- ответственность сторон в связи с нарушением условий договора и порядок разрешения спорных вопросов.

В договоре об аренде земли могут быть предусмотрены и передача земли в субаренду, ее выкуп, другие условия, определенные в земельном и гражданском законодательстве.

Статья 12. Государственная регистрация договора об аренде земли

Государственная регистрация договора об аренде земли производится соответствующим органом исполнительной власти в установленном законодательством порядке. Арендный договор, не прошедший государственную регистрацию, считается недействительным.

Арендаторам государственных и муниципальных земель выдаются свидетельства о праве на временное пользование землей.

Статья 13. Сроки аренды

В Азербайджанской Республике земли передаются юридическим и физическим лицам в долгосрочную и краткосрочную аренду.

Краткосрочная аренда земли может быть определена до пятнадцати лет, долгосрочная аренда — от пятнадцати до девяноста девяти лет.

Статья 14. Арендная плата

Плата за аренду земли — это средства, выплачиваемые арендатором арендодателю за пользование землей в определенный срок.

В случае, когда арендодатель является плательщиком налога на землю, налог на землю включается в состав арендной платы.

Если арендодатель не является плательщиком налога на землю, в составе арендной платы налог на землю не предусматривается.

Арендная плата за земли, находящиеся в частной собственности, определяется с согласия сторон.

Нижний предел арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, определяется в зависимости от их назначения, площади, географического расположения и качества на основе нормативов, утвержденных соответствующим органом исполнительной власти. В этих документах должны быть предусмотрены нормативные цены на землю, налог на землю, а также спрос и предложение.

В случаях, когда предложение на находящиеся в государственной и муниципальной собственности земли сельскохозяйственного назначения превышают спрос на них, арендная плата может быть применена со скидками.

В случае передачи малопригодных или непригодных для сельского хозяйства земель в аренду для сельскохозяйственных нужд применяются льготы, предусмотренные в земельном законодательстве.

По согласию сторон арендная плата может быть установлена в денежной, натуральной или смешанной формах.

Статья 15. Изменение, продление, досрочное аннулирование или прекращение договора об аренде земли

Изменение, продление, досрочное аннулирование и прекращение договора об аренде земли осуществляются в случаях и порядке, предусмотренных в гражданском законодательстве Азербайджанской Республики и договоре.

Реорганизация юридического лица—арендодателя земли, а также переход прав собственника земли другому лицу не могут служить основой изменения условий договора или его досрочного аннулирования.

При приватизации государственных и муниципальных земель, взятых в аренду после вступления в силу настоящего закона, права арендодателя переходят к новому собственнику.

В случае смерти физического лица-арендатора до завершения срока аренды права по арендному договору переходят его правопреемникам в порядке, установленном в гражданском законодательстве Азербайджанской Республики.

Статья 16. Изъятие переданных в аренду земель при возникновении форс-мажорных ситуаций

В случае возникновения форс-мажорных ситуаций переданные в аренду государственные и муниципальные земли, а также земли, находящиеся в частной собственности, могут быть изъяты для государственных, муниципальных или общественных нужд до завершения срока аренды в порядке, предусмотренном в земельном законодательстве Азербайджанской Республики. Изъятие переданных в аренду земель осуществляется с согласия арендатора решением соответствующего органа исполнительной власти, муниципалитета, предоставивших эти земли, или в принудительном порядке — решением суда.

В случае изъятия земельного участка для государственных, муниципальных или общественных нужд арендатору взамен может быть предоставлен другой земельный участок тех же размеров и качества.

При изъятии земельного участка расходы арендаторов на этот участок возмещаются в установленном законодательством порядке.

Статья 17. Изменение целевого назначения переданных в аренду земель

Целевое назначение переданных в аренду земель определяется в порядке, предусмотренном земельным законодательством Азербайджанской Республики, и отражается в арендном договоре.

Использование переданных в аренду земель для других целей допускается лишь после изменения их целевого назначения .

Изменение целевого назначения переданных в аренду земель осуществляется в порядке, предусмотренном в земельном законодательстве Азербайджанской Республики.

Глава III. Арендодатель и арендатор

Статья 18. Право передачи земли в аренду

В Азербайджанской Республике право передачи земли в аренду принадлежит собственникам, уполномоченным ими органам, юридическим и физическим лицам Азербайджанской Республики.

Передачу в аренду земель, находящихся в государственной собственности, осуществляют в установленном законодательством порядке соответствующие органы исполнительной власти, а муниципальных земель — муниципалитеты.

Передачу в аренду земель, находящихся в частной собственности, в установленном законодательством порядке осуществляют собственники.

Статья 19. Права арендодателя

Арендодатели обладают следующими правами:

- осуществлять контроль за использованием переданных в аренду земельных участков по назначению и соблюдением условий арендного договора;
- получать от арендаторов данные об использовании, улучшении качества, защите и охране переданных в аренду земельных участков;
- давать предложения об изменении, досрочном аннулировании, приостановлении и продлении арендного договора;
- требовать возмещения ущерба, нанесенного переданным в аренду землям по вине арендатора;
- требовать сноса зданий, сооружений, построенных и установленных на переданных в аренду землях без согласия арендодателя;
- осуществлять другие предусмотренные законодательством права.

Статья 20. Обязанности арендодателя

Обязанностями арендодателя являются следующие:

- сдавать арендатору передаваемый в аренду земельный участок в порядке, предусмотренном в арендном договоре и земельном законодательстве;
- при приватизации переданного в аренду земельного участка предложить выкупить его в первую очередь арендатору;
- соблюдать условия арендного договора, в случае завершения срока договора или досрочного его аннулирования, если в договоре не предусмотрено иное, возмещать стоимость строительных работ, проведенных при его согласии за счет средств арендатора;
- осуществлять другие предусмотренные законодательством обязанности.

Статья 21. Арендатор

Арендатором земли в установленном настоящим законом и земельным законодательством порядке могут быть граждане и юридические лица Азербайджанской Республики, иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения и организации, а также предприятия, принадлежащие иностранным инвесторам, и иностранные государства.

Статья 22. Права арендатора

Правами арендатора являются следующие:

- самостоятельно использовать земельные участки в рамках, определенных арендным договором;
- в случаях приватизации объекта аренды, передачи его в пользование или аренду другому лицу потребовать от арендодателя возвращения вложенных в этот объект инвестиций;
- давать арендодателю предложения для продления арендного договора;
- для рационального использования земель по назначению с согласия арендодателя устанавливать постройки и оборудование на взятых в аренду земельных участках;

- в случае ухудшения качества взятых в аренду земель в результате природных процессов требовать от арендодателя уменьшения арендной платы;
- в случае приватизации земельного участка требовать от арендодателя предложить этот участок в первую очередь ему;
- требовать установления предусмотренного земельным законодательством сервитута на земельные участки собственников и пользователей соседних земель;
- осуществлять другие предусмотренные законодательством права.

Статья 23. Обязанности арендатора

Обязанностями арендатора являются следующие:

- использовать взятые в аренду земли по назначению;
- соблюдать условия арендного договора и требования земельного законодательства;
- принимать соответствующие агротехнические мероприятия для охраны, защиты, восстановления и улучшения качества взятых в аренду земель сельскохозяйственного назначения;
- своевременно возвращать взятые в аренду земельные участки по истечении срока договора;
- не наносить ущерба взятому в аренду земельному участку, окружающей среде и здоровью населения;
- своевременно выплачивать арендную плату, другие платежи за пользование земельным участком;
- осуществлять другие предусмотренные законодательством обязанности.

Глава IV. Отношения собственности во время аренды

Статья 24. Получение права на аренду земли в связи с заключением сделок по недвижимости

При переходе права аренды построек, сооружений, объектов промышленности, транспорта, связи и других объектов другому лицу в связи с заключением сделок по недвижимости право аренды земли, на которой расположено это имущество, в установленном законодательством порядке переходит к данному лицу.

Статья 25. Право собственности

Продукция, имущество и доходы, полученные арендатором в результате использования взятой в аренду земли, являются собственностью арендатора.

Здания и сооружения, возведенные с согласия арендодателя за счет арендатора на взятом в аренду земельном участке, принадлежат арендатору. В случае завершения срока договора или его досрочного аннулирования, если иное не предусмотрено в арендном договоре, арендодатель обязан в установленном порядке возместить стоимость этих зданий и сооружений.

Судьба недвижимых зданий и сооружений, возведенных на взятом в аренду земельном участке без согласия арендодателя за счет средств арендатора, решается по взаимному

согласию сторон, а если это невозможно, — в судебном порядке в соответствии с земельным и гражданским законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 26. *Предпринимательская деятельность во время аренды*

Арендатор самостоятельно определяет свою хозяйственную деятельность в соответствии с арендным договором, свободно распоряжается своей продукцией и имуществом.

Предпринимательская деятельность арендатора может быть ограничена только условиями арендного договора.

Защита прав арендатора над взятой им в аренду землей обеспечивается на тех же основаниях, что и защита прав собственника.

Направление требований по долгам арендодателя на переданную в аренду землю не допускается.

Статья 27. *Возмещение ущерба, нанесенного в результате предпринимательской деятельности*

Ущерб, нанесенный государству, юридическим и физическим лицам, окружающей среде и собственникам в результате предпринимательской деятельности на взятых в аренду землях, возмещается в порядке, установленном законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 28. *Выкуп взятой в аренду земли*

Арендатор может полностью или частично выкупить с согласия собственника взятый им в аренду земельный участок.

Выкуп взятых в аренду земель регулируется законодательными актами Азербайджанской Республики о земле и приватизации.

Земли, переданные в аренду иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным объединениям и организациям, а также предприятиям, принадлежащим иностранным инвесторам, и иностранным государствам, не могут быть переданы в их частную собственность.

Глава V. *Ответственность за нарушение законодательства об аренде земли и разрешение споров*

Статья 29. *Недействительность сделок в связи с нарушениями законодательства об аренде земли*

Сделки, заключенные с нарушением требований законодательства об аренде земли, являются недействительными.

Статья 30. Ответственность за нарушение законодательства об аренде земли

Юридические и физические лица, виновные в нарушении законодательства об аренде земли, несут ответственность в порядке, установленном законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 31. Разрешение споров

Спорные вопросы, связанные с передачей земли в аренду, ее использованием, изменением договора, его продлением, досрочным аннулированием и прекращением, в соответствии с законодательством Азербайджанской Республики решаются в судебном порядке.

Президент Азербайджанской Республики

Гейдар АЛИЕВ

г. Баку, 11 декабря 1998 г.

№ 587-ІГ.

Опубликован в газете "Азербайджан" 17 марта 1999 г. № 60.