

## **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, карантин 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 превышает 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 земель 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-П.

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

Об аренде земли