

ЗАКОН

АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об управлении муниципальными землями

Настоящий закон регулирует общие правила передачи муниципальных земель в собственность, пользование и аренду с учетом особенностей управления ими, правовые отношения в области их использования и защиты.

РАЗДЕЛ I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Законодательство землями

Законодательство Азербайджанской Республики об управлении муниципальными землями состоит из настоящего закона, Земельного и Гражданского кодексов Азербайджанской Республики, законов Азербайджанской Республики "О муниципальных территориях и землях" и "Об основах градостроительства" и иных нормативно-правовых актов Азербайджанской Республики, регулирующих земельные отношения.

Статья 2. Состав муниципальных земель

2.1. Все земли являются муниципальными землями, за исключением земель, сохраненных в установленном законодательством порядке в государственной собственности и переданных в частную собственность в пределах соответствующей административной территории.

2.2. Муниципальные земли в соответствии с особенностями их использования делятся на установленные законодательством Азербайджанской Республики земли общего пользования, земли, находящиеся в законном пользовании и аренде юридических и физических лиц, а также земли резервного фонда.

2.3. В состав муниципальных земель могут быть включены земли всех категорий по своему целевому назначению и правовому режиму, за исключением предусмотренных законом случаев.

2.4. Использование муниципальных земель, отнесенных к определенной категории, в других целях может допускаться только после изменения их целевого назначения.

Статья 3. Основные принципы управления муниципальными землями

3.0. Управление муниципальными землями основывается на следующих принципах:

3.0.1. использовании земель по целевому назначению и недопущении их необоснованного исключения из оборота;

3.0.2. восстановлении, увеличении, охране плодородного слоя земли, защите его от

природных и антропогенных воздействий;

3.0.3. соблюдении законодательства и принципов социальной справедливости при передаче земель в частную собственность, пользование и аренду;

3.0.4. платном пользовании землей;

3.0.5. информировании населения о землях, привлеченных в гражданский оборот в различных целях.

Статья 4. Полномочия муниципалитетов в области регулирования земельных отношений

4.0. К полномочиям муниципалитетов в области регулирования земельных отношений в пределах своих административных территорий относятся:

4.0.1. в установленном законодательством порядке владение, пользование и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности;

4.0.2. передача в установленном порядке муниципальных земель в общее пользование, в пользование, аренду юридических и физических лиц и в собственность граждан и юридических лиц Азербайджанской Республики;

4.0.3. организация в пределах своей компетенции подготовки и осуществления генерального плана, проектов планировки и застройки населенных пунктов, планов землеустройства и хозяйственных планов;

4.0.4. взимание с пользователей муниципальных земель земельного налога и арендной платы;

4.0.5. возвращение в установленном земельным законодательством Азербайджанской Республики порядке земельных участков для муниципальных нужд;

4.0.6. подготовка, утверждение и осуществление программ по защите и улучшению муниципальных земель;

4.0.7. установление минимального предела земельных участков, передаваемых в собственность, пользование и аренду юридических и физических лиц;

4.0.8. при необходимости приобретения земли в муниципальную собственность - приобретение земельных участков на земельных аукционах и у частных собственников, а также ходатайство перед соответствующими органами исполнительной власти о получении земли из государственной собственности;

4.0.9. осуществление контроля за рациональным использованием и защитой муниципальных земель;

4.0.10. решение связанных с муниципальными землями споров, подлежащих решению во внесудебном порядке;

4.0.11. защита в пределах своих полномочий прав пользователей и арендаторов земли;

4.0.12. осуществление других полномочий, установленных законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 5. Регулирование отношений между муниципалитетами и соответствующими органами исполнительной власти при управлении муниципальными землями

5.1. Осуществление управления в области распоряжения, пользования и защиты земель, находящихся в муниципальной собственности, является исключительным правом муниципалитетов.

5.2. Со дня установления пределов, видов и размеров земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, полномочия, предоставленные соответствующим органам исполнительной власти частью первой статьи 25 Закона Азербайджанской Республики "О земельной реформе" в области управления муниципальными землями, осуществляться не могут.

5.3. Принятие соответствующими органами исполнительной власти решений, ограничивающих права муниципалитетов в области владения, пользования и распоряжения землями, находящимися в муниципальной собственности, не допускается.

5.4. Соответствующие органы исполнительной власти, пользователи, арендаторы земли и неправительственные организации могут принимать участие в отношениях, связанных с муниципальными землями, только в пределах полномочий, предоставленных им законодательством Азербайджанской Республики.

РАЗДЕЛ II

ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕДАЧИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ В СОБСТВЕННОСТЬ, ПОЛЬЗОВАНИЕ И АРЕНДУ

Статья 6. Общие правила передачи земельных участков в собственность, пользование и аренду

6.1. Земли, находящиеся в муниципальной собственности, передаются в собственность, пользование и аренду в соответствии с земельным законодательством Азербайджанской Республики, Законом Азербайджанской Республики "О муниципальных территориях и землях" и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими земельные отношения.

6.2. Передача земель, находящихся в муниципальной собственности, юридическим и физическим лицам на тех или иных правах осуществляется решением муниципалитетов и на основе заключенного между сторонами договора. В договоре предусматриваются права и обязанности сторон, правовой статус земельного участка, обязательства, сервитуту и другие ограничения, основания для расторжения договора и другие условия, связанные с использованием и защитой земель.

6.3. Земли сельскохозяйственного назначения резервного фонда муниципалитетов передаются; в пользование и аренду только по целевому назначению с соблюдением предусмотренных законодательством правил.

6.4. Передача в частную собственность, пользование и аренду муниципальных земель, находящихся под электрическими, нефтегазовыми, транспортными линиями и коммуникациями связи, для строительства многоэтажных многоквартирных, индивидуальных жилых и дачных домов, гаражей и возведения необходимых строений с целью предпринимательской деятельности, а также земельных участков, относящихся к многоквартирным жилым домам, - для посторонних целей не допускается.

6.5. Передача земельного участка в собственность, пользование и аренду осуществляется в порядке выделения земли по решению муниципалитетов после получения согласия соответствующих органов исполнительной власти в соответствии с особенностями участка и целью выделения земли существующими техническими нормами, а также документами по землеустройству и градостроительству. Правила подготовки и согласования документов о выделении земли регулируются положением, утвержденным Национальным собранием Азербайджанской Республики.

6.6. Юридические и физические лица, желающие приобрести земельный участок, обращаются в муниципалитеты с заявлением. В заявлении должны быть указаны размер, место и целевое назначение земли.

6.7. Муниципалитеты в течение десяти дней рассматривают заявление и в установленном земельным законодательством Азербайджанской Республики порядке (после подготовки документов о выделении земли) принимают решение о предоставлении земельного участка. Это решение является основанием для выделения земельного участка натурой (на месте) и выдачи документов о правах на землю.

6.8. Подготовка документов о выделении земли, связанных с передачей земельных участков в собственность, пользование и аренду, осуществляется за счет средств лица, желающего приобрести землю.

6.9. Права собственности, пользования, аренды и другие права на муниципальные земли проходят в установленном законодательством порядке государственную регистрацию.

6.10. Муниципальные земли, находящиеся в частной собственности, а также в пользовании и аренде, могут быть отобраны в установленном законодательством Азербайджанской Республики порядке для государственных, муниципальных и общественных нужд.

6.11. На земельные участки, переданные муниципалитетами в собственность, пользование и аренду, могут быть наложены установленные Земельным кодексом Азербайджанской Республики обязательства, сервитуты и другие ограничения.

Статья 7. Муниципальные земли, передаваемые в частную собственность

7.1. Законодательством Азербайджанской Республики в частную собственность могут быть переданы следующие земли резервного фонда муниципалитетов:

7.1.1. земли, привлеченные для перспективного развития населенных пунктов;

7.1.2. малопригодные и непригодные для сельского хозяйства земли;

7.1.3. переданные в пользование и аренду юридических и физических лиц малопригодные и непригодные для сельского хозяйства земли, приведенные в пригодное для сельскохозяйственных нужд состояние за счет собственных средств;

7.1.4. земли, переданные в пользование и аренду в несельскохозяйственных целях.

7.2. Муниципальные земли сельскохозяйственного назначения, а также земли лесного и водного фондов, находящиеся в общем пользовании или пользовании и аренде юридических и физических лиц, не могут быть переданы в частную собственность.

7.3. Предоставляемые в частную собственность муниципальные земли передаются на платной основе:

7.3.1. гражданам Азербайджанской Республики для строительства индивидуальных жилых и дачных домов;

7.3.2. гражданам Азербайджанской Республики или кооперативам для строительства индивидуальных и кооперативных гаражей;

7.3.3. юридическим и физическим лицам Азербайджанской Республики для осуществления предпринимательской деятельности, независимо от наличия в их собственности земельного участка.

7.4. При недостаточности в пределах соответствующей административно-территориальной единицы приходящихся на душу населения средней земельной нормы и земельных ресурсов муниципалитеты могут принять решение о передаче земельного участка в частную собственность в первую очередь граждан, проживающих на их территории, и юридических и физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Статья 8. Нормы земельных участков, передаваемых в частную собственность

8.0. Нормы земельных участков, передаваемых в частную собственность, устанавливаются муниципалитетами с учетом средней земельной нормы, приходящейся на душу населения по соответствующей административно-территориальной единице, местных условий, плотности населения, размеров земельных ресурсов и потребностей с этой целью на ближайший период, в следующих пределах:

8.0.1. для строительства индивидуальных жилых домов по применяемым в городе Баку 1-4 зонам - до 0,04 гектара, по 5-8 зонам - до 0,05 гектара, по 9-12 зонам - до 0,06 гектара, в городах Нахчыван, Гянджа, Сумгайыт, Алибайрамлы, Мингячевир, Нафталан, Ханкенди, Шеки и Евлах - до 0,07 гектара, в других районных центрах - до 0,08 гектара, в поселках и селах - до 0,12 гектара;

8.0.2. для строительства индивидуальных дачных домов - до 0,12 гектара;

8.0.3. для сельскохозяйственных целей по малопригодным для сельского хозяйства землям - до 500-кратной; по не пригодным для сельского хозяйства землям - до 600-кратной средней земельной нормы, приходящейся на душу населения по административно-территориальной

единице;

8.0.4. для строительства объектов связи, промышленных, транспортных и других производственных, торговых объектов, объектов общественного питания, других объектов, а также индивидуальных и кооперативных гаражей, административных и многоквартирных многоэтажных зданий - в размере, требуемом по проектным документам;

8.0.5. часть переданных в пользование и аренду юридических и физических лиц Азербайджанской Республики малопригодных и не пригодных для сельского хозяйства земель, приведенная в пригодное состояние;

8.0.6. часть земельного участка, переданного в пользование и аренду юридических и физических лиц Азербайджанской Республики в несельскохозяйственных целях, фактически используемая в выделенных целях.

Статья 9. Особенности продажи муниципальных земель

9.1. В Азербайджанской Республике права собственности, пользования и аренды на муниципальные земли могут продаваться решением муниципалитетов непосредственно, через земельные аукционы или конкурсы.

9.2. Продажа муниципальных земель осуществляется в установленном законодательством порядке органами местного самоуправления на основе планов развития, землеустройства территории, генерального плана населенных пунктов и градостроительных документов.

9.3. Сделки о купле-продаже, связанные с приватизируемыми землями резервного фонда муниципалитета, заключаются в условиях гласности с учетом местных нормативов.

9.4. Продажа муниципальных земель, предусмотренных для создания на основе территориального планирования участков инфраструктуры населенного пункта, а также имеющих особое градостроительное значение, осуществляется, как правило, посредством земельных аукционов или конкурсов.

9.5. Преимущественное право покупки сельскохозяйственных земель, прав пользования и аренды на них, а также малопригодных и не пригодных для сельского хозяйства земель с целью привлечения их к сельскохозяйственному и связанному с ним обороту предоставляется предыдущим пользователям и арендаторам этих земель, а также производителям сельскохозяйственной продукции, находящимся по соседству с выносимыми на продажу участками. В случаях, когда спрос на земельные участки превышает предложение, продажа осуществляется путем аукциона или конкурса.

9.6. Муниципалитет составляет акт о купле-продаже о непосредственно проданных земельных участках и правах пользования и аренды на них.

9.7. Муниципалитеты предварительно уведомляют население посредством объявлений с указанием выносимых на продажу земельных участков и размеров, назначения, цены, места нахождения данных земель, ежегодно доводят до избирателей сведения об обороте и использовании земель.

Статья 10. Цена выносимых на продажу земельных участков

10.1. При продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, цены устанавливаются муниципалитетами с учетом рыночных цен с тем условием, что они не должны быть ниже нормативной цены земли.

10.2. При продаже малопригодных и не пригодных для сельского хозяйства муниципальных земель юридическим и физическим лицам Азербайджанской Республики, которые за счет собственных средств привели их в пригодное состояние и производят сельскохозяйственную продукцию, на этих землях применяются установленные законодательством льготы на цены.

10.3. Условия формирования цен на выносимые на продажу муниципальные земли регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 11. Передача земельных участков в пользование и аренду

11.1. Муниципальные земли передаются в общее пользование, а также в постоянное или временное пользование.

11.2. Правила и условия передачи земель в пользование регулируются соответствующим законодательством Азербайджанской Республики.

11.3. Все находящиеся в муниципальной собственности земли могут быть переданы в аренду в установленном законодательством порядке.

11.4. Муниципальные земли, имеющие особое градостроительное значение, могут быть переданы в аренду в отдельности или вместе с проектами только через земельные конкурсы или аукционы.

11.5. Земли, выделяемые из резервного фонда муниципалитетов для перспективного развития населенных пунктов, передаются в аренду юридических и физических лиц только на короткий срок.

11.6. Муниципальные земли передаются юридическим и физическим лицам, осуществляющим деятельность с целью получения прибыли, на основе аренды.

11.7. Передача целиком в аренду муниципальных земель, находящихся в общем пользовании, не допускается.

11.8. Участки для временного сооружения объектов общественного питания, торговых, бытовых, развлекательных, спортивных объектов и других необходимых строений с целью осуществления предпринимательской деятельности на площадях, улицах, в переходах, на обочинах, на берегу, в перках, лесопарках, аллеях, пляжах и других служащих удовлетворению общественных потребностей населения местах, расположенных на муниципальных землях, находящихся в общем пользовании, передаются муниципалитетами в аренду юридическим и физическим лицам на короткое время. Размер участков, передаваемых в аренду в таких целях, не может превышать размера, предусмотренного проектными документами.

11.9. Условия, срок передачи муниципальных земель в аренду, арендная плата устанавливаются по договоренности сторон и закрепляются в договоре, заключенном в установленном законодательством порядке между муниципалитетами и арендаторами данных земель.

11.10. По завершении срока действия договора об аренде земли арендатор пользуется преимущественным правом обновления данного договора.

11.11. Арендатор может передать взятый в аренду земельный участок субарендатору только с согласия муниципалитетов.

11.12. В случае смерти арендатора до завершения срока аренды право аренды на земельный участок переходит к одному из его наследников.

11.13. Отношения, связанные с арендой земли, регулируются земельным и гражданским законодательством Азербайджанской Республики.

11.14. Размер передаваемых в пользование и аренду муниципальных земель устанавливается соответствующим муниципалитетом с учетом средней земельной нормы, приходящейся на душу населения по административно-территориальной единице, местных условий, основной занятости населения, размера резерва земли.

РАЗДЕЛ III

ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЛЯМИ

Статья 12. Пользование землями сельскохозяйственного назначения

1.2. Земли, переданные в нуждах сельского хозяйства или предусмотренные для этих целей, считаются муниципальными землями сельскохозяйственного назначения.

12.2. Правила и условия пользования землями сельскохозяйственного назначения регулируются земельным и аграрным законодательством Азербайджанской Республики.

12.3. Юридические и физические лица, в пользовании или аренде которых находятся муниципальные земли, должны принимать соответствующие культурно-технические, мелиоративные и агротехнические меры для защиты и повышения плодородности и других полезных качеств земель.

Статья 13. Пользование землями населенных пунктов

13.1. В состав земель населенных пунктов входят земли, установленные частью второй статьи 18 Земельного кодекса Азербайджанской Республики.

13.2. Муниципальные земли, выделенные для перспективного развития населенных пунктов, используются в соответствии с генеральными планами городов, поселков и сел, проектами планировки и застройки территории, а также планами земельного и хозяйственного устройства.

13.3. При изменении границ городских, поселковых и сельских населенных пунктов или выделении в них земельных участков для строительства необходимо соблюдать градостроительные нормы, порядок и регламенты, установленные генеральным планом населенного пункта.

13.4. За исключением объектов торговли, общественного питания, бытовых и других объектов, служащих обеспечению общественных потребностей населения, на находящихся в общем пользовании муниципальных земель населенных пунктов, не допускается строительство объектов, преследующих другие цели.

13.5. Временно построенные на находящихся в общем пользовании муниципальных землях передвижные киоски и другие строения, служащие обеспечению общественных потребностей населения, должны соответствовать градостроительным и архитектурным нормам и правилам и не препятствовать целевому использованию и ритмичной деятельности территории.

13.6. Относящиеся к муниципальной собственности земли пригородных зон используются в соответствии с утвержденным проектом планировки данных зон. Эти земли особо охраняются, и возведение на них строений и сооружений, не сочетающихся с санитарно-гигиеническими, оздоровительными функциями и целями организации отдыха населения, не допускается.

13.7. Правила пользования муниципальными землями городов, поселков и сельских населенных пунктов устанавливаются земельным законодательством Азербайджанской Республики, законами Азербайджанской Республики "Об основах градостроительства", "О муниципальных территориях и землях", а также принятыми в соответствии с ними соответствующими нормативно-правовыми актами.

Статья 14. Пользование землями назначения связи, промышленного, транспортного, оборонного и другого назначения

14.1. Правила и условия пользования землями, выделенными для промышленных, транспортных, трубопроводных линий, коммуникаций связи, в горных и других несельскохозяйственных целях на землях, относящихся к муниципальной собственности, и в созданных вокруг этих объектов защитных зонах особого правового режима, а также проведение на данных землях работ по благоустройству, работы по строительству жилых, административных, культурно-бытовых и других зданий и установке сооружений осуществляются с согласия муниципалитетов.

14.2. Электрические, нефтегазовые, транспортные пинии и коммуникации связи, а также муниципальные земли, находящиеся под санитарно-защитными зонами промышленных объектов, могут быть использованы в сельскохозяйственных целях с согласия собственников и пользователей данных земель и объектов только в предусмотренном законодательством порядке.

14.3. Земельные участки, приведенные в непригодное состояние в результате проведения геодезических, геологических, археологических, буровых работ и работ по разведке нефти и газа, должны быть благоустроены и приведены в пригодное состояние в установленном законодательством порядке проводившими данные работы учреждениями и организациями.

14.4. Земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению, могущие представлять угрозу здоровью людей, а также не отвечающие санитарным требованиям для производства продукции, решением муниципалитетов на основании экспертного заключения специалистов соответствующих органов исполнительной власти временно исключаются из хозяйственного оборота, консервируются и переводятся в резервный земельный фонд для восстановления.

14.5. Другие условия и правила пользования землями назначения связи, промышленного, транспортного, оборонного и другого назначения устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами Азербайджанской Республики.

Статья 15. Пользование муниципальными землями, отнесенными к другим категориям

Пользование муниципальными землями, отнесенными к другим категориям, регулируется соответствующими нормативно-правовыми актами Азербайджанской Республики.

Статья 16. Требования, связанные с незаконно используемыми земельными участками

16.1. Незаконно используемые (самовольно занятые) муниципальные земли - это земли, не переданные в установленном законодательством порядке в собственность, пользование и аренду, а также используемые сверх оформленного размера.

16.2. Незаконно используемые (самовольно занятые) земельные участки должны быть возвращены по касательству в соответствии с земельным и гражданским законодательствами Азербайджанской Республики.

16.3. При отсутствии возможности возвращения муниципальных земель, незаконно используемых до вступления настоящего закона в силу для строительства индивидуальных жилых и дачных домов, гаражей, а также объектов, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности, данные земельные участки передаются в предусмотренном законодательством порядке в собственность или аренду пользующихся ими граждан и юридических лиц и одновременно привлекаются к земельному налогу.

16.4. При отсутствии же возможности отобрания земельного участка, используемого сверх размера, указанного в документах, подтверждающих права собственности, пользования и аренды на землю, лишние участки оформляются на имя данных лиц на основе аналогичного права.

РАЗДЕЛ IV

УСТАНОВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛИТЕТАМИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ПЛАТЫ

Статья 17. Формы земельной платы

17.1. Пользование землей в Азербайджанской Республике - платное.

17.2. Земельная плата устанавливается в форме земельного налога и арендной платы.

Статья 18. Земельный налог

18.1. В Азербайджанской Республике за пользование землей удерживается земельный налог. Физические лица - резиденты и нерезиденты, в собственности и пользовании которых находится земельный участок, выплачивают земельный налог.

18.2. Земельный налог начисляется за земельный участок ежегодно в стабильной платежной форме, независимо от результатов хозяйственной деятельности землевладельцев или землепользователей.

18.3. Физические лица - резиденты и нерезиденты, получив документы, подтверждающие их права собственности и пользования на земельные участки, в течение месяца должны встать на учет в соответствующих территориальных муниципалитетах.

18.4. Муниципалитеты устанавливают на своих территориях ставки земельного налога и налоговые льготы в пределах, установленных Налоговым кодексом Азербайджанской Республики.

18.5. Ставка земельного налога по сельскохозяйственным землям устанавливается в объеме 0,3 процента не облагаемой налогом суммы ежемесячного дохода за 1 условный балл.

18.6. Установление условных баллов по районам кадастровых цен и входящим в них административным районам осуществляется соответствующим органом исполнительной власти с учетом назначения, географического расположения и качества сельскохозяйственных земель.

18.7. Ставки, устанавливаемые в процентах от не облагаемой налогом суммы ежемесячного дохода за каждый квадратный метр земельного участка по муниципальным землям другого назначения, применяются в объеме, установленном Налоговым кодексом Азербайджанской Республики.

18.8. Земельным налогом не облагаются находящиеся в муниципальной собственности следующие земли:

18.8.1. находящиеся в общем пользовании земли населенных пунктов;

18.8.2. земли, находящиеся в собственности или пользовании муниципалитетов;

18.8.3. не привлеченные к производственной деятельности муниципальные земли, отнесенные к лесному фонду, водному фонду и другим категориям.

18.9. Сумма земельного налога за земли, находящиеся в собственности лиц, указанных в статье 102.2 Налогового кодекса Азербайджанской Республики, сокращается на 50 процентов не облагаемой налогом суммы ежемесячного дохода. Если в собственности лиц, в отношении земельного налога с которых применяются такие льготы, имеются два или более отдельно зарегистрированных земельных участка, налоговые льготы распространяются по желанию собственника на один из этих участков, а на землях жилищных фондов - землю, находящуюся под домом, в котором данное лицо прописано по месту жительства, а также под приусадебным участком.

18.10. Земельный налог устанавливается на основании документов, подтверждающих право собственности или пользования на землю. За земли, находящиеся под строениями и сооружениями, а также за земельные участки санитарно-защитных зон объектов земельный налог не удерживается.

18.11. Муниципалитеты ежегодно до 1 июля начисляют физическим лицам земельный налог и не позднее 1 августа направляют им платежные уведомления.

18.12. Налог за земельные участки, остающиеся под строениями, находящимися в собственности или пользовании нескольких физических лиц в отдельности или выделенные для обслуживания их, начисляется пропорционально принадлежащим им застроенным участкам.

18.13. Земельный налог выплачивается в муниципальный бюджет равными суммами не позднее 15 августа и 15 ноября.

Статья 19. Арендная плата за землю

19.1. Арендная плата за землю - это средства, выплачиваемые арендатором арендодателю за срочное пользование землей.

19.2. Если арендодатель является плательщиком земельного налога, земельный налог включается в состав арендной платы.

19.3. Если арендодатель не является плательщиком земельного налога, земельный налог в составе арендной платы не учитывается.

19.4. Арендная плата за землю устанавливается по договоренности сторон и закрепляется в арендном договоре.

19.5. Нижний предел арендной платы за землю не может быть меньше 2-кратной суммы земельного налога.

19.6. В случаях, если предложение на находящиеся в муниципальной собственности земли сельскохозяйственного назначения превышает спрос, а также при передаче малопригодных и не пригодных для сельского хозяйства земель в аренду для сельскохозяйственных нужд, арендная плата применяется на льготных условиях.

Статья 20. Оформление сделок, связанных с землей

20.1. Отношения, связанные с куплей-продажей, закладыванием (ипотекой) находящихся в муниципальной собственности земель, передачей их в уставной (долевой) фонд, а также изменением прав собственности, пользования и аренды в других формах, оформляются договорами, заключаемыми между муниципалитетами и соответствующими юридическими и физическими лицами.

20.2. Установленная соответствующим муниципалитетом часть средств, поступивших от сделок, связанных с землей, расходуется на привлечение новых земель к сельскохозяйственному обороту, улучшение качества земель, их рекультивацию,

осуществление других мер, связанных с использованием и защитой земель.

20.3. Льготы по земельным выплатам устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами Азербайджанской Республики.

РАЗДЕЛ V

ЗАЩИТА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья 21. Цель и задачи защиты муниципальных земель

21.1. Цель защиты муниципальных земель заключается в обеспечении их рационального использования, недопущения необоснованного исключения земель из сельскохозяйственного оборота, защиты их от вредных антропогенных воздействий, восстановления и повышения плодородности земель.

21.2. Пользователи и арендаторы муниципальных земель осуществляют в области охраны земель следующее:

21.2.1. эффективную организацию территории;

21.2.2. защиту, восстановление и улучшение плодородности и других полезных свойств земель;

21.2.3. обеспечение защиты земель от водной эрозии и выветривания, селей, наводнения, заболачивания, засоления, загрязнения химическими и радиоактивными веществами, других разрушительных процессов;

21.2.4. защиту земель, находящихся под сельскохозяйственными растениями, от сорняков, других процессов, ухудшающих культурно-техническое состояние земель, а также состояние мелиорационных и ирригационных систем;

21.2.5. консервацию пришедших в непригодное состояние сельскохозяйственных земель с целью восстановления их плодородности;

21.2.6. приведение испорченных земель в пригодное состояние (рекультивацию);

21.2.7. при неизбежности вероятности порчи земель в результате хозяйственной деятельности - снятие и повторное использование их плодородного слоя.

21.3. Содержание и правила защиты муниципальных земель, обязанности муниципалитетов, а также пользователей и арендаторов находящихся в муниципальной собственности земель в области защиты земель устанавливаются земельным законодательством Азербайджанской Республики и другими нормативно-правовыми актами.

Статья 22. Стимулирование рационального использования муниципальных земель и их защиты

22.1. Рациональное использование муниципальных земель и экономическое стимулирование

осуществляются с целью повышения интереса собственников, пользователей и арендаторов земли к сохранению и увеличению плодородности земли, защиты земель от вредного воздействия хозяйственной деятельности.

22.2. Рациональное использование муниципальных земель и экономическое стимулирование их защиты осуществляются посредством следующих мер:

22.2.1. выделения из муниципальных бюджетов средств для восстановления ранее испорченных земель;

22.2.2. освобождения от земельной платы на этапе передачи нового земельного участка в сельскохозяйственный оборот или улучшения существующих сельскохозяйственных земель - в срок, предусмотренный для осуществления работ по проекту;

22.2.3. рациональное использование земель и применение льгот для осуществления мер по их защите;

22.2.4. выплата вознаграждения или в установленных законодательством случаях компенсации за улучшение качества и повышение плодородности земель.

22.3. Меры по защите муниципальных земель осуществляются на основе утвержденных муниципалитетами программ. При финансировании осуществления данных программ в установленном законодательством Азербайджанской Республики порядке могут быть использованы средства государственного бюджета.

Статья 23. Контроль за использованием и защитой муниципальных земель

23.1. Задачи муниципального контроля за рациональным использованием и защитой земель заключаются в обеспечении соблюдения требований земельного законодательства в области рационального использования и защиты муниципальных земель, переданных в пользование и аренду.

23.2. Контроль за использованием и защитой земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляют муниципалитеты.

23.3. Муниципалитеты осуществляют функции контроля за использованием и защитой находящихся в их собственности земель путем:

23.3.1. возмещения ущерба и сельскохозяйственных убытков, причиненных муниципальным землям в результате нерационального использования земель, а также обращения в установленном законодательством порядке в соответствующие суды в связи с нарушением земельного законодательства и возбуждения исков;

23.3.2. обращения в соответствующие органы исполнительной власти с предложением о приостановке строительных работ, а также добычи полезных ископаемых, агрохимических, лесомелиоративных, геологоразведочных и других работ, осуществляемых в пределах их территорий с нарушением земельного законодательства и требований по защите земли, запрещении указанных работ до устранения выявленных нарушений;

23.3.3. участия в осуществлении экспертизы инвестиционных программ по улучшению плодородности земель, их использованию и защите;

23.3.4. решения установленных законодательством других вопросов.

Статья 24. Ведение мониторинга муниципальных земель, земельного кадастра и землеустроительных работ

Ведение мониторинга муниципальных земель, земельного кадастра и землеустроительных работ осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством Азербайджанской Республики.

РАЗДЕЛ VI

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УПРАВЛЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЛЯМИ И РЕШЕНИЕ СПОРОВ

Статья 25. Возмещение ущерба, причиненного собственникам, пользователям и арендаторам земли

Ущерб и упущенный доход в результате отобрания (принудительной покупки) или временного занятия земельных участков, а также ограничения прав собственников, пользователей и арендаторов земли либо деятельности юридических и физических лиц полностью возмещается в установленном законодательством Азербайджанской Республики порядке землевладельцам, а также пользователям и арендаторам муниципальных земель, оказавшимся подверженными данным убыткам.

Статья 26. Ответственность за нарушение законодательства об управлении муниципальными землями

Юридические и физические лица, виновные в нарушении законодательства об управлении муниципальными землями, несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 27. Решение споров

27.1. Внесудебные споры, связанные с использованием и защитой муниципальных земель, решаются муниципалитетами.

27.2. Споры, связанные с управлением муниципальными землями, а также возникшие между муниципалитетами, собственниками, пользователями и арендаторами земель, решаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 28. Переходные положения

До принятия положения, предусмотренного статьей 6.5 настоящего закона, правила подготовки и согласования документов об отводе земли по муниципальным землям регулируются земельным законодательством Азербайджанской Республики.

Президент Азербайджанской Республики

ГЕЙДАР АЛИЕВ

г. Баку, 29 июня 2001 г.

№ 160-ПQ