

ЗАКОН ГОРОДА МОСКВЫ

О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

(в ред. Законов г. Москвы от 03.02.2010 N 3,
от 23.03.2011 N 10, от 13.04.2011 N 13)

Настоящий Закон регулирует отношения в сфере землепользования в городе Москве, устанавливает порядок осуществления городом Москвой полномочий по управлению и распоряжению землями в городе Москве, особенности управления землями в городе Москве, обусловленные законодательством о градостроительной деятельности, порядок охраны земель и контроля за их использованием, а также регулирует отношения в сфере установления и взимания платы за использование земель в городе Москве в пределах компетенции города Москвы как субъекта Российской Федерации.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные положения

1. Земли в городе Москве используются и охраняются как основа жизни и деятельности населения города Москвы.
2. Использование земель в городе Москве должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения города Москвы.
3. Действие настоящего Закона распространяется на все земли, расположенные в границах города Москвы.
4. Все земли в городе Москве относятся к категории земель населенных пунктов.
5. Соблюдение установленных в соответствии с федеральными законами, настоящим Законом и иными законами города Москвы обременений и ограничений по использованию земельных участков в городе Москве, того, что находится над и под ними, обязательно для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в городе Москве.

Статья 2. Полномочия Московской городской Думы в области регулирования землепользования в городе Москве

К полномочиям Московской городской Думы в области регулирования землепользования в городе Москве относятся:

- 1) определение порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности города Москвы (далее - собственность города Москвы), а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;
- 2) согласование с законодательным (представительным) органом государственной власти Московской области изменений границ между субъектами Российской Федерации - городом Москвой и Московской областью и представление их на утверждение Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации;

3) внесение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проектов федеральных законов об утверждении (изменении) границ и правового режима пригородной зоны города Москвы;

4) установление в соответствии с федеральным законодательством ставок земельного налога в городе Москве, порядка и сроков уплаты земельного налога;

5) установление льгот по уплате земельного налога в городе Москве и порядка их предоставления в соответствии с федеральными законами и законами города Москвы;

6) утверждение и изменение правил землепользования и застройки в городе Москве;

7) установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, в том числе предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной собственности, для садоводства, огородничества, дачного строительства, личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства;

8) иные полномочия, отнесенные федеральным законодательством, Уставом города Москвы и законами города Москвы к компетенции законодательного (представительного) органа государственной власти города Москвы.

Статья 3. Полномочия Правительства Москвы в области землепользования в городе Москве

1. К полномочиям Правительства Москвы в области землепользования в городе Москве относятся:

1) разработка правил землепользования и застройки в городе Москве и внесение их на утверждение Московской городской Думы;

2) установление порядка определения границ территориальных зон, линий градостроительного регулирования, а также зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд города Москвы или муниципальных нужд;

3) резервирование земель для государственных нужд города Москвы;

4) принятие решений об изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы;

5) принятие решений о развитии застроенных территорий;

6) установление видов разрешенного использования земельных участков до введения в действие правил землепользования и застройки в городе Москве;

7) установление обременений и ограничений по использованию земельных участков, в том числе земельных участков, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых градостроительный регламент не устанавливается;

8) осуществление контроля за использованием и охраной земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами;

9) расчет цены земельных участков, отчуждаемых из собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения в собственность граждан и юридических лиц, определение сроков и иных условий оплаты цены;

10) снятие запретов на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке, а также расчет размера платы за снятие запрета, определение сроков внесения платы;

11) установление ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, размеров единовременных земельных платежей, предусмотренных настоящим Законом, и организация необходимой в этих целях оценки земельных участков и имущественных прав;

12) учет плательщиков арендной платы за землю, подлежащей направлению в бюджет города Москвы в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, сроков и полноты внесения арендной платы;

13) сбор, формирование данных и ведение информационных ресурсов города Москвы по учету состояния земель и земельных участков в городе Москве, расположенных на них объектов капитального строительства и иных градостроительных объектов, градостроительных регламентов, обременений и ограничений по использованию земельных участков, учету объектов капитального строительства, находящихся в государственной собственности города Москвы, а также иной необходимой информации;

14) передача органам исполнительной власти города Москвы полномочий по управлению и распоряжению земельными участками (далее - уполномоченные им органы), а также передача федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному осуществлять функции по управлению особыми экономическими зонами, полномочий по управлению и распоряжению земельными участками в пределах территории особой экономической зоны, созданной на территории города Москвы в соответствии с федеральным законодательством, на срок ее существования;

15) установление публичных сервитутов в интересах города Москвы, а также заключение соглашений об установлении частных сервитутов;

16) представление интересов города Москвы при регистрации имущественных прав города Москвы на земельные участки, расположенные в городе Москве, вне города Москвы на территории Российской Федерации, в Федеральной регистрационной службе, на земельные участки, расположенные за пределами Российской Федерации, - в иностранных регистрирующих органах;

17) установление перечня городских организаций, с которыми осуществляется обязательное согласование проекта границ земельных участков, формируемых для предоставления гражданам и юридическим лицам, а также земельных участков, образованных путем объединения или раздела существующих земельных участков;

18) принятие решений о внесении земельных участков или права аренды земельных участков в качестве вклада в уставные капиталы акционерных обществ;

19) установление сроков приведения фактического использования земельных участков в соответствие с градостроительным регламентом, когда фактическое использование представляет опасность для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия;

20) иные полномочия в области землепользования в соответствии с федеральными законами и законами города Москвы.

2. Органы исполнительной власти города Москвы обеспечивают рациональное и социально ориентированное использование земель в городе Москве в соответствии с требованиями федерального законодательства, настоящего Закона и иных правовых актов города Москвы.

3. В случаях и порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, на основании переданного Российской Федерацией полномочия Правительство Москвы (уполномоченные им органы) от имени Российской Федерации осуществляет управление и распоряжение землями в городе Москве, находящимися в собственности Российской Федерации.

Глава 2. РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ, И ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА

Статья 4. Государственная собственность на землю в городе Москве

1. В соответствии с федеральным законодательством земли в городе Москве, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в

собственности Российской Федерации, и на земли, находящиеся в собственности города Москвы.

2. Органы исполнительной власти города Москвы осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в собственности города Москвы; земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; иными земельными участками в соответствии с федеральным законодательством.

3. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность передачи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в частную собственность, предоставления их на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования, земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам исключительно в аренду.

4. Земельные участки, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, в аренду для строительства гражданам и юридическим лицам не предоставляются.

5. В решениях Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи, аренды и иных договорах, предметом которых являются земельные участки, устанавливаются вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

Статья 5. Земельные участки, не подлежащие отчуждению из собственности города Москвы и государственной собственности до ее разграничения

1. Земельные участки не подлежат отчуждению из собственности города Москвы в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

2. На землях, распоряжение которыми осуществляется органами исполнительной власти города Москвы, соответствующий уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы:

1) формирует земельные участки, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, и обращается с заявлением о проведении их государственного кадастрового учета в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в сфере проведения государственного кадастрового учета;

2) утверждает линии градостроительного регулирования, ограничивающие земли, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, либо границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

3. Сведения о земельных участках, не подлежащих отчуждению из государственной собственности, линиях градостроительного регулирования и границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства подлежат включению в состав информационных ресурсов города Москвы.

Статья 6. Цена земельных участков, приобретаемых собственниками объектов капитального строительства и обладателями права постоянного (бессрочного) пользования, и порядок ее определения

1. До 1 января 2012 года цена в размере 20 процентов кадастровой стоимости земельного участка устанавливается при приобретении земельных участков:

(в ред. [Закона](#) г. Москвы от 03.02.2010 N 3)

1) коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями, являющимися собственниками расположенных на таких земельных участках объектов капитального строительства, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений, если эти объекты капитального строительства были отчуждены из государственной или муниципальной собственности;

2) гражданами и некоммерческими организациями, являющимися собственниками расположенных на таких земельных участках объектов капитального строительства, если право собственности указанных лиц на эти объекты капитального строительства возникло до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

2. До 1 января 2012 года лица, не указанные в [части 1](#) настоящей статьи и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, равной 30-кратному размеру ставки земельного налога за единицу площади соответствующего земельного участка.

(в ред. [Закона](#) г. Москвы от 03.02.2010 N 3)

3. До 1 января 2012 года обладатели права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки приобретают их в собственность по цене, равной 30-кратному размеру ставки земельного налога за единицу площади соответствующего земельного участка.

(в ред. [Закона](#) г. Москвы от 03.02.2010 N 3)

4. С 1 января 2012 года собственники объектов капитального строительства приобретают в собственность земельные участки, занятые такими объектами и находящиеся в собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков, если иное не установлено федеральным законодательством.

(в ред. [Закона](#) г. Москвы от 03.02.2010 N 3)

5. С 1 января 2012 года обладатели права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, приобретают их в собственность по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков, если иное не установлено федеральным законодательством.

(в ред. [Закона](#) г. Москвы от 03.02.2010 N 3)

6. Решениями Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении в собственность земельных участков собственникам объектов капитального строительства устанавливается срок внесения платы за приобретение земельного участка, не превышающий 30 дней с момента заключения договора купли-продажи земельного участка, и условие о необходимости единовременного внесения платы за приобретение земельного участка.

7. В исключительных случаях с учетом особой социальной значимости предприятия как имущественного комплекса может быть предусмотрена рассрочка платежа. Сроки и размеры платежей устанавливаются Правительством Москвы (уполномоченным им органом).

Статья 7. Порядок установления и снятия запрета на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке

1. Решением Правительства Москвы (уполномоченного им органа) о передаче в собственность земельных участков собственникам объектов капитального строительства или обладателям права постоянного (бессрочного) пользования, приобретаемых в соответствии со [статьей 6](#) настоящего Закона, устанавливается запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке (далее - запрет на строительство, реконструкцию).

2. Запрет на строительство, реконструкцию не распространяется на реконструкцию объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено [частью 8 статьи](#)

36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приводит к изменению вида разрешенного использования земельного участка, установленного в решении о передаче земельного участка в частную собственность, договоре купли-продажи земельного участка.

3. Снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляется Правительством Москвы (уполномоченным им органом), принявшим решение о передаче соответствующего земельного участка в собственность, по заявлению собственника земельного участка и при условии оплаты им 80 процентов от кадастровой стоимости такого участка, действующей на момент снятия запрета на строительство, реконструкцию.

4. Если строительство объектов капитального строительства не приводит к изменению вида разрешенного использования земельного участка, установленного в решении о передаче земельного участка в частную собственность, договоре купли-продажи земельного участка, то снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляется по заявлению собственника земельного участка без оплаты.

5. Снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляется с предварительным изменением вида разрешенного использования земельного участка на основании заявления собственника земельного участка в рамках установленного градостроительного регламента.

Статья 8. Предоставление органами исполнительной власти города Москвы земельных участков в аренду

1. Земельные участки, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти города Москвы, могут быть предоставлены в аренду гражданам и юридическим лицам в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы при условии соблюдения обременений и ограничений по использованию этих земельных участков.

2. При предоставлении органами исполнительной власти города Москвы земельного участка в аренду устанавливается вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом. При изменении установленного вида разрешенного использования земельного участка вносятся изменения в договор аренды земельного участка.

3. Земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов):

1) собственникам расположенных на них объектов капитального строительства. Площадь и границы земельных участков устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

2) арендаторам объектов капитального строительства, находящихся в государственной собственности города Москвы. Площадь и границы земельных участков устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

3) для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, города Москвы и Московской области, а также с выполнением городом Москвой функций столицы Российской Федерации;

4) по соглашению с арендатором земельного участка взамен изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

4. В случаях, не предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи, договор аренды земельного участка заключается с победителем торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с условиями торгов.

5. Предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка, сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями федерального законодательства. По условиям торгов в качестве критерия определения победителя торгов может предусматриваться размер платы за право на заключение договора аренды либо годовая ставка арендной платы.

6. По договорам аренды земельных участков, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы до введения в действие Земельного [кодекса](#) Российской Федерации, передача арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе передача арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передача земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) допускается при наличии согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды.

7. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает учет поступивших уведомлений о передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе о передаче арендных прав в залог, внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также о передаче земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) по договорам, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы после введения в действие Земельного [кодекса](#) Российской Федерации.

Статья 9. Срок договоров аренды земельных участков, заключаемых органами исполнительной власти города Москвы

1. Срок договора аренды земельного участка, заключаемого органами исполнительной власти города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, обременений и ограничений по использованию земельного участка, а также в соответствии с Генеральным [планом](#) города Москвы.

2. Земельные участки для размещения строений и сооружений, не являющихся объектами капитального строительства, передаются исключительно в аренду на срок не более пяти лет.

3. Земельные участки в границах земель общего пользования могут передаваться в аренду на срок не более одного года.

4. Земельные участки в границах земель, зарезервированных для государственных нужд города Москвы, могут передаваться в аренду на срок, не превышающий срок резервирования.

5. Земельные участки общего пользования, занятые транспортными магистралями, улицами, площадями, проездами, дорогами, набережными, береговой полосой, пешеходными путями, предоставляются для ведения ремонтных и строительных работ без права строительства объектов недвижимости на указанных участках на срок проведения соответствующих работ, а также для иных целей в случаях и порядке, которые установлены Правительством Москвы.

(часть 5 в ред. [закона](#) г. Москвы от 13.04.2011 N 13)

6. Договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается на срок от 25 до 49 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон.

Статья 10. Особенности предоставления прав на находящиеся в государственной собственности неделимые земельные участки, занятые объектами капитального строительства

1. Права на находящиеся в государственной собственности и занятые объектами капитального строительства неделимые земельные участки, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти города Москвы, приобретаются в порядке, установленном федеральным законодательством.

2. Арендаторам находящихся в государственной собственности города Москвы помещений в здании, расположенном на неделимом земельном участке, договором аренды помещения предоставляется право аренды соответствующей части земельного участка.

3. В случае отсутствия совместного обращения собственников помещений в здании, расположенном на неделимом земельном участке, в целях приобретения прав на неделимый

земельный участок уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы в рамках своей компетенции принимает решение о предоставлении земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора на основании заявления первого обратившегося из указанных в настоящей статье лиц при условии сохранения иными правообладателями помещений в этом здании права на вступление в договор аренды данного земельного участка.

Статья 11. Формирование земельных участков, предоставленных гражданам до введения в действие Земельного [кодекса](#) Российской Федерации

1. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы осуществляет по заявлениям заинтересованных лиц формирование земельных участков, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до введения в действие Земельного [кодекса](#) Российской Федерации, обращается с заявлением о проведении их государственного кадастрового учета в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в сфере проведения государственного кадастрового учета, и передает полученный кадастровый план заявителю.

2. Границы формируемого земельного участка устанавливаются на основании представленных заявителем правоустанавливающих или праводостоверяющих документов на земельный участок, при их отсутствии - на основании проекта межевания территории.

3. При отсутствии в представленных заявителем документах плана земельного участка и отсутствии проекта межевания территории границы формируемого земельного участка устанавливаются на основании данных, полученных путем восстановления информации о границах земельного участка по архивным материалам, проведения обследования земельного участка для установления на местности фактического прохождения его границ.

Статья 12. Земельные участки многоквартирных домов

1. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы осуществляет по заявлению лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формирование земельного участка многоквартирного дома, обращается с заявлением о проведении его государственного кадастрового учета в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в сфере проведения государственного кадастрового учета, и передает полученный кадастровый план заявителю. Формирование земельного участка многоквартирного дома осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в срок не более шести месяцев.

2. Площадь земельного участка многоквартирного дома определяется в соответствии с нормативами, предусмотренными земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

3. Границы земельных участков многоквартирных домов устанавливаются на основании проектов межевания территорий.

Глава 3. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Статья 13. Публичные сервитуты

1. Правительство Москвы устанавливает публичные сервитуты для обеспечения интересов города Москвы, местного самоуправления в городе Москве в случаях, установленных федеральным законодательством.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться по инициативе заинтересованных граждан, юридических лиц, органов местного самоуправления, органов государственной власти города Москвы.

3. В общественных слушаниях, по результатам которых Правительством Москвы принимается решение об установлении публичного сервитута, могут участвовать заинтересованные граждане и юридические лица, представители органов местного самоуправления и органов государственной власти города Москвы.

4. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, то его собственник вправе обратиться в Правительство Москвы (уполномоченный им орган) с заявлением об установлении соразмерной платы с указанием существенных затруднений в использовании земельного участка и обоснованием размера платы. Орган исполнительной власти города Москвы рассматривает заявление в 30-дневный срок и принимает решение об установлении соразмерной платы или мотивированное решение об отказе. Решение органа исполнительной власти может быть обжаловано в суде.

5. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, то его собственник, а также обладатель права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования вправе обратиться в Правительство Москвы (уполномоченный им орган) с заявлением об изъятии земельного участка и возмещении причиненных убытков либо о предоставлении равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы рассматривает заявление и принимает решение об изъятии земельного участка и возмещении причиненных убытков в 30-дневный срок либо о предоставлении заявителю равноценного земельного участка с возмещением убытков в срок, предусмотренный федеральным законодательством для принятия решений о предоставлении земельных участков. Решение органа исполнительной власти города Москвы может быть обжаловано в суде.

7. В кадастровом и градостроительном планах земельного участка, обремененного публичным сервитутом, отражаются границы зон его действия.

Статья 14. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов

1. Заинтересованное лицо обращается с заявлением об установлении публичного сервитута в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы. В заявлении отражаются цели установления, содержание и срок действия сервитута, обоснование необходимости его установления, сведения об обладателях имущественных прав на земельный участок, который предлагается обременить сервитутом, а также круг лиц, в интересах которых устанавливается сервитут.

2. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы рассматривает заявление об установлении публичного сервитута и при наличии проекта межевания соответствующей территории с обозначенными зонами действия планируемого публичного сервитута назначает проведение общественных слушаний об установлении сервитута или направляет мотивированный отказ заявителю.

3. Публичный сервитут устанавливается правовым актом Правительства Москвы с учетом результатов общественных слушаний.

4. Публичный сервитут, ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен, прекращается правовым актом Правительства Москвы по инициативе уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы или по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, без проведения общественных слушаний.

5. На основании принятого правового акта об установлении или прекращении публичного сервитута вносятся соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости и осуществляется государственная регистрация установления или прекращения публичного сервитута.

Статья 15. Общественные слушания об установлении публичных сервитутов

1. Правительство Москвы или уполномоченный им орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает опубликование информации о проведении общественных слушаний об установлении публичного сервитута в средствах массовой информации, перечень которых устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы, не менее чем за 30 дней до их проведения.

2. Опубликованию подлежат информация о времени и месте проведения общественных слушаний; о земельном участке, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут; об обладателях прав на земельный участок; о цели, содержании и сроке установления публичного сервитута, а также проект межевания соответствующей территории с обозначенными зонами действия планируемого публичного сервитута.

3. До сведения обладателя прав на земельный участок, который предлагается обременить публичным сервитутом, указанная информация доводится в индивидуальном порядке путем направления уведомления о проведении общественных слушаний.

4. Обладатель прав на земельный участок, который предлагается обременить публичным сервитутом, имеет право письменно изложить свою позицию и выступить на общественных слушаниях.

5. Участники общественных слушаний проходят регистрацию. На общественных слушаниях принимается решение о необходимости и целесообразности установления публичного сервитута с учетом зоны его действия, цели, содержания и срока установления.

6. Решения принимаются большинством голосов от числа зарегистрированных участников общественных слушаний.

7. Результаты общественных слушаний закрепляются протоколом, в котором указываются дата и место проведения общественных слушаний, количество участников общественных слушаний, содержание выступлений, результаты голосования и принятые решения. К протоколу прилагаются списки участников общественных слушаний.

8. Информация о результатах общественных слушаний публикуется в официальных изданиях Правительства Москвы.

Статья 16. Содержание правового акта об установлении публичного сервитута

1. Правовой акт об установлении публичного сервитута должен содержать сведения о:

1) земельном участке, обремененном публичным сервитутом (местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование);

2) собственнике, землепользователе или землевладельце соответствующего земельного участка;

3) содержании публичного сервитута и зоне его действия (в том числе о части земельного участка, которая должна быть обособлена (обозначена), если это возможно, для осуществления заинтересованными лицами права ограниченного пользования земельным участком);

4) сроке действия публичного сервитута;

5) условиях установления публичного сервитута.

2. Правовой акт об установлении публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок обязывает владельца земельного участка не препятствовать проходу или проезду по земельному участку.

3. Правовой акт об установлении публичного сервитута для ремонта коммунальных, инженерных, электрических линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры устанавливает обязанности:

1) эксплуатирующей организации по уборке и содержанию территории, обремененной сервитутом;

2) обладателя имущественных прав на земельный участок по обеспечению возможности проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений

и доступа на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники;

3) обладателя имущественных прав на земельный участок по получению согласования этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4. Правовой акт об установлении публичного сервитута для временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ устанавливает обязанности организации, осуществляющей такие работы, по восстановлению нарушенного поверхностного слоя земельного участка, а также по уборке территории.

Глава 4. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Статья 17. Формы платы за землю в городе Москве

1. Использование земли в городе Москве является платным, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

2. Формами платы за использование земельных участков являются земельный налог и арендная плата.

3. Цена земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при их выкупе собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений определяется в порядке, установленном [статьей 6](#) настоящего Закона.

4. Цена земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при их продаже на торгах определяется по результатам торгов, проводимых в соответствии с федеральным законодательством.

5. Плата за приобретение права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается и взимается в соответствии со [статьей 19](#) настоящего Закона.

Статья 18. Земельный налог

1. Земельный налог устанавливается и взимается в соответствии с Налоговым [кодексом](#) Российской Федерации и законодательством города Москвы.

2. Законодательством города Москвы определяются налоговые ставки в пределах, установленных федеральным законодательством, порядок и сроки уплаты земельного налога, налоговые льготы, основания и порядок их применения, а также порядок и сроки представления налогоплательщиками документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы.

Статья 19. Плата за право на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

1. За право на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, взимается плата на условиях, определенных Правительством Москвы.

2. Если решением о предоставлении земельного участка в аренду предусмотрено внесение платы за право на заключение договора аренды, то в соответствующий договор аренды земельного участка включается положение, согласно которому арендатор приобретает право на совершение сделок с правом аренды земельного участка при условии внесения платы за право на заключение договора аренды в полном объеме.

3. Плата за право на заключение договора аренды земельного участка не взимается при:

1) передаче в аренду земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений. Площадь и границы таких земельных участков устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

2) передаче в аренду земельных участков для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, города Москвы, выполнением городом Москвой функций столицы Российской Федерации, а также для целей, связанных с обеспечением деятельности органов местного самоуправления;

3) передаче в аренду земельных участков для размещения объектов производственного назначения, являющихся собственностью организаций, оказывающих услуги по регулируемым государственным тарифам, и для размещения производственных объектов городской инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;

4) продлении срока договора аренды земельного участка (заключении договора аренды земельного участка на новый срок) в случае, если по окончании срока действия договора не предусмотрено проведение торгов по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка либо если указанные торги не состоялись;

5) продлении добросовестному арендатору срока договора аренды земельного участка, находящегося (полностью или частично) в границах красных линий, в связи с чем при заключении договора аренды такого участка (его части) установлен срок аренды меньший, чем на находящиеся рядом участки;

6) передаче в аренду земельного участка арендатору расположенного на нем здания, строения, сооружения, находящегося в государственной собственности города Москвы;

7) передаче в аренду земельного участка на основании концессионного соглашения, заключаемого в соответствии с законодательством о концессионных соглашениях.

4. При изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы у арендаторов, выкупивших право на заключение договора аренды на торгах, наряду с убытками арендатора возмещению подлежит внесенная за право на заключение договора аренды сумма в части, приходящейся на оставшийся срок действия соответствующего договора аренды земельного участка.

Статья 20. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена

1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование таких земельных участков устанавливаются Правительством Москвы.

2. При определении размера арендной платы учитываются разрешенное использование земельных участков, вид осуществляемой на них хозяйственной и иной деятельности, а также дополнительные условия использования земельных участков, установленные для решения социальных задач и задач развития города.

2.1. В случае изменения собственником целевого использования объекта недвижимого имущества или функционального назначения помещения размер арендной платы за земельные участки подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

(часть 2.1 введена [Законом](#) г. Москвы от 23.03.2011 N 10)

3. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, указанные в [части 1](#) настоящей статьи, устанавливается на основании кадастровой стоимости или рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

(в ред. [Закона](#) г. Москвы от 23.03.2011 N 10)

4. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, право на заключение договора аренды которых приобретено на торгах, устанавливается по результатам проведения торгов, если размер годовой ставки арендной платы служил критерием определения победителя торгов.

5. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, право на заключение договора аренды которых возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с федеральным законодательством, не может превышать двух процентов от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, а за изъятые из оборота или ограниченные в обороте земельные участки - полутора процентов от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

6. Арендная плата за земельные участки в пределах особой экономической зоны, созданной на территории города Москвы, определяется в порядке, установленном законодательством об особых экономических зонах.

7. Арендная плата за земельный участок, предоставленный лицу, с которым в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о развитии застроенной территории, определяется в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

8. Ежегодная арендная плата за земельные участки, предоставленные для жилищного строительства без проведения торгов, определяется Правительством Москвы в размерах, не менее предусмотренных федеральным законодательством.

Статья 21. Порядок внесения арендной платы

1. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, вносится арендаторами (гражданами и юридическими лицами) поквартально равными долями не позднее пятого числа первого месяца квартала, если договором аренды не установлено иное.

2. Обязанность уплачивать арендную плату возникает у арендатора со дня, следующего за днем государственной регистрации договора аренды земельного участка, а если договор аренды заключен на срок менее одного года и не подлежит государственной регистрации - со дня, следующего за днем его подписания сторонами.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы в случаях заключения договора аренды земельных участков на торгах могут быть определены по результатам проведения торгов, если размер годовой арендной платы служил критерием определения победителя торгов.

4. Если иное не предусмотрено договором, за каждый день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы арендатор выплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы арендной платы.

5. Порядок учета плательщиков арендной платы за землю, подлежащей направлению в бюджет города Москвы в соответствии с бюджетным законодательством, а также порядок осуществления контроля за полным и своевременным внесением арендной платы устанавливается Правительством Москвы.

Глава 5. ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ В ГОРОДЕ МОСКВЕ, ОБУСЛОВЛЕННЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 22. Особенности приведения фактического использования земельного участка в соответствие с градостроительным регламентом

1. В случаях, когда фактическое использование земельного участка не соответствует градостроительному регламенту и не представляет собой опасности для жизни и здоровья

человека, окружающей среды, объектов культурного наследия, срок приведения фактического использования земельного участка в соответствие с градостроительным регламентом не устанавливается.

2. В случаях, когда фактическое использование земельного участка не соответствует градостроительному регламенту и представляет собой опасность для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия, устанавливается срок приведения фактического использования земельного участка в соответствие с градостроительным регламентом. Нарушение указанного срока влечет за собой ответственность, установленную федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

Статья 23. Соблюдение градостроительных регламентов при передаче земельных участков в частную собственность, а также при оформлении иных прав на земельные участки

1. Передача земельного участка в частную собственность, а также оформление иных прав на земельный участок осуществляются после формирования этого земельного участка в порядке, установленном федеральным законодательством, на основании установленного градостроительного регламента с определением вида использования земельного участка из числа разрешенных, а также обременений земельного участка и ограничений его использования.

2. Изменение установленного вида разрешенного использования земельных участков, на которых размещены градостроительные объекты для проведения научных исследований и разработок, функционирования обрабатывающего производства, хранения и складирования пищевых продуктов, составляющих городской резервный продовольственный фонд, организации дошкольного образования, начального, основного и среднего (полного) общего образования, а также дополнительного образования детей, осуществляется законом города Москвы.

Статья 24. Изъятие земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, для государственных нужд города Москвы

Для государственных нужд города Москвы земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, изымаются в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, а также для:

1) реализации городских целевых программ при отсутствии иных вариантов размещения объектов капитального строительства, предусмотренных соответствующей программой;

2) выполнения обязательств города Москвы по соглашениям и договорам города Москвы при отсутствии иных вариантов размещения объектов капитального строительства, предусмотренных соглашением или договором;

3) застройки в соответствии с Генеральным планом города Москвы, правилами землепользования и застройки в городе Москве.

Статья 25. Резервирование земель для государственных нужд города Москвы

1. Резервирование земель для государственных нужд города Москвы осуществляется в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также иных объектов, в соответствии с федеральным законодательством.

2. Резервирование земель для государственных нужд города Москвы осуществляется в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд города Москвы, а также в пределах иных территорий в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 26. Объединение и раздел земельных участков в городе Москве

1. Собственник или собственники земельного участка, а также обладатели права пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования вправе разделить делимый земельный участок на несколько земельных участков.

2. Собственник земельных участков, а также обладатель права пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, которые имеют смежную границу, вправе их объединить в один земельный участок.

3. Раздел и объединение земельных участков осуществляются путем выполнения землеустроительных работ на основании проектной документации, утвержденной уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы, с последующим внесением изменений данных государственного кадастра недвижимости.

Глава 6. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Статья 27. Цели и задачи охраны земель в городе Москве

1. Охрана земель как одного из важнейших компонентов природной среды, природного ресурса, составляющего основу хозяйственной и иной деятельности, осуществляется в городе Москве в соответствии с целями и принципами, установленными земельным и природоохранным законодательством.

2. Использование земель в городе Москве должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение природного, рекреационного и историко-культурного потенциала соответствующих территорий, способности этих земель быть основой осуществления хозяйственной и иной деятельности.

3. Целями охраны земель в городе Москве являются:

1) обеспечение права граждан на благоприятную окружающую среду;

2) предотвращение загрязнения, захламления и другой порчи земель при осуществлении хозяйственной и иной деятельности;

3) предотвращение развития природных процессов, оказывающих негативное воздействие на состояние земель (карстовые явления, подтопление, оползневые явления);

4) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся негативному воздействию в результате ведения хозяйственной и иной деятельности и вследствие природных процессов;

5) обеспечение установленного режима использования земель, занятых особо охраняемыми природными территориями, объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), других земель города Москвы, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное и иное ценное значение;

6) предотвращение загрязнения окружающей среды в результате ведения хозяйственной и иной деятельности на земельных участках;

7) предотвращение использования земель способами, приводящими к истощению и уничтожению почв.

Статья 28. Обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по использованию земель в городе Москве

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны:

1) использовать земельные участки в соответствии с их разрешенным использованием, соблюдением экологических, санитарных, градостроительных и иных норм и правил, предусмотренных законодательством;

2) не допускать химического, радиоактивного, микробиологического загрязнения земель (в том числе чужих земельных участков и земель общего пользования), их засорения отходами производства и потребления, развития процессов, способствующих ухудшению земель (подтопление, эрозия почв и другие);

3) проводить мероприятия, в том числе с привлечением специализированных организаций, по ликвидации химического, радиоактивного, микробиологического загрязнения, захламления земельных участков, по предотвращению развития природных процессов, оказывающих негативное воздействие на состояние земельных участков (карстовые явления, оползни и другие);

4) соблюдать установленный режим использования земель, занятых особо охраняемыми природными территориями, объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), а также режим использования земель охранных зон указанных территорий и объектов;

5) осуществлять рекультивацию земель, нарушенных в результате проведения земляных, строительных, ремонтных и иных работ, в соответствии с утвержденными проектами рекультивации земель;

6) осуществлять меры по благоустройству и озеленению территорий земельных участков в соответствии с утвержденными проектами;

7) не допускать просадок поверхности земли в результате проведения земляных, дорожных, ремонтных, строительных и иных работ;

8) соблюдать сроки, объемы и иные условия временного размещения отходов производства на земельных участках, используемых для осуществления производственной, в том числе строительной деятельности;

9) соблюдать другие требования по использованию земель и почв, предусмотренные федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

Статья 29. Городские целевые программы по охране земель

1. В целях охраны земель в городе Москве разрабатываются, утверждаются и реализуются городские целевые программы в области охраны земель, в том числе земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры).

2. Городскими целевыми программами в области охраны земель предусматриваются мероприятия по ликвидации последствий загрязнения земель (радиоактивного, химического и другого), других негативных последствий хозяйственной и иной деятельности, природных процессов, а также по предупреждению этих негативных последствий и процессов.

3. Финансирование мероприятий, предусмотренных целевыми программами по охране земель города Москвы, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы в соответствии с бюджетным законодательством.

4. Финансирование мероприятий, предусмотренных городскими целевыми программами по охране земель, может также осуществляться за счет средств лиц, хозяйственная и иная деятельность которых вызвала загрязнение земель (иное негативное воздействие на земли), а также за счет иных не запрещенных законодательством источников финансирования.

5. Размещение государственных заказов на поставку продукции, производство работ, предусмотренных городскими целевыми программами по охране земель, осуществляется в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Глава 7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Статья 30. Осуществление контроля за использованием и охраной земель в городе Москве

1. Контроль за использованием и охраной земель в городе Москве осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы в соответствии с компетенцией, установленной настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами города Москвы, органы местного самоуправления, общественные организации (объединения), граждане.

2. Контроль за использованием и охраной земель в городе Москве осуществляется в соответствии с федеральным законодательством и законодательством города Москвы.

3. Основными задачами, выполняемыми органами, указанными в [части 1](#) настоящей статьи, являются:

1) контроль за соблюдением требований и ограничений по использованию земельных участков;

2) контроль за соблюдением сроков строительства на земельных участках;

3) выявление оснований для принудительного прекращения прав на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования;

4) пресечение самовольного занятия земель в городе Москве, в том числе самовольного ограничения доступа на земли и земельные участки общего пользования;

5) пресечение захламления земельных участков;

6) выявление и пресечение фактов радиоактивного и химического загрязнения, уничтожения плодородного слоя, порчи, других видов негативного изменения качественного состояния земельных участков по причине их ненадлежащего использования;

7) обеспечение возмещения убытков, причиненных городу Москве в результате противоправных действий собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 31. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Статья 32. Приведение правовых актов города Москвы в соответствие с настоящим Законом

1. Признать утратившими силу:

1) [Закон](#) города Москвы от 16 июля 1997 года N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве";

2) [Закон](#) города Москвы от 29 сентября 1999 года N 34 "О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 16 июля 1997 года N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве";

3) [Закон](#) города Москвы от 10 апреля 2002 года N 19 "О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 16 июля 1997 года N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве";

4) [Закон](#) города Москвы от 14 мая 2003 года N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве";

5) [Закон](#) города Москвы от 14 апреля 2004 года N 24 "О внесении изменения и дополнения в статьи 2 и 32 Закона города Москвы от 14 мая 2003 года N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве";

6) [Закон](#) города Москвы от 7 июня 2006 года N 24 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 14 мая 2003 года N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве" и Закон города Москвы от 16 июля 1997 года N 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве".

2. Предложить Правительству Москвы привести свои правовые акты в соответствие с настоящим Законом в течение шести месяцев со дня его вступления в силу.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков

Москва, Московская городская Дума
19 декабря 2007 года
N 48
