

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

## РАЗДЕЛ ПЕРВЫЙ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

### Глава I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

**Статья 1.** Задачи земельного законодательства Республики Абхазия.

Задачами земельного законодательства Республики Абхазия являются регулирование земельных отношений в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды, создания условий для равноправного развития всех форм хозяйствования, охраны прав граждан, предприятий, учреждений и организаций, укрепление законности в области земельных отношений.

**Статья 2.** Земельное законодательство Республики Абхазия.

Земельные отношения в Абхазии регулируются настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Абхазия.

Горные, лесные и водные отношения, отношения по использованию и охране растительного и животного мира, атмосферного воздуха регулируются специальным законодательством Республики Абхазия.

**Статья 3.** Земля — достояние народа Республики Абхазия.

1. Земля в границах Республики Абхазия находится в исключительной собственности Республики Абхазия.

2. Право собственности на землю в Республике Абхазия осуществляет Верховный Совет Республики Абхазия на всей территории республики.

3. Каждый гражданин Республики Абхазия имеет право на земельный участок, условия и порядок предоставления которого определяются настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Абхазия.

4. Купля-продажа, дарение, залог и самовольный обмен земельных участков запрещаются.

5. Действия, в прямой или скрытой форме, нарушающие право исключительной собственности на землю, являются незаконными.

**Статья 4.** Состав земель Республики Абхазия.

В соответствии с целевым назначением все земли Республики Абхазия подразделяются на:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны, иного специального назначения;
- 4) земли природоохранного, курортно-оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) прибрежные земли;
- 8) земли запаса.

**Статья 5.** Отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую.

Отнесение земель к указанным в [статье 4](#) настоящего Кодекса категориям и перевод их из одной категории в другую производится в соответствии с целевым назначением земель Правительством Республики Абхазия по согласованию с Верховным Советом Республики Абхазия.

**Статья 6.** Правомочия органов местного управления по распоряжению землей.

Распоряжаются землей органы местного управления, предоставляющие, в пределах своей компетенции, земельные участки во владение или пользование и изымающие их.

Для рассмотрения земельных вопросов и подготовки решений по ним органы местного управления образуют земельные комиссии.

Положение о земельных комиссиях утверждается Правительством Республики Абхазия.

#### **Статья 7. Владение землей.**

В пожизненное наследуемое владение земля предоставляется гражданам Республики Абхазия:

- для ведения крестьянского хозяйства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для строительства и обслуживания жилого дома в сельских населенных пунктах;
- для садоводства и животноводства;
- для дачного строительства;
- в случае получения по наследству или приобретения жилого дома;
- для традиционных народных промыслов;
- для свободного частного предпринимательства.

Порядок наследования права владения земельным участком определяется настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Абхазия.

В постоянное пользование земля предоставляется сельскохозяйственным предприятиям, независимо от форм собственности, общественным предприятиям, религиозным организациям для ведения сельского и лесного хозяйства.

#### **Статья 8. Пользование землей.**

В постоянное или временное пользование земля предоставляется:

- гражданам Абхазии для целей, указанных в [статьях 47, 48, 52](#) настоящего Кодекса;
- промышленным, транспортным и другим несельскохозяйственным, общественным предприятиям и организациям;
- для нужд обороны организациям, указанным в статье 25<sup>[1]</sup> настоящего Кодекса;
- религиозным организациям;
- предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям с участием абхазских и иностранных юридических или физических лиц.

В случаях, предусмотренных законодательством Республики Абхазия, земля предоставляется в пользование иным организациям и лицам.

#### **Статья 9. Сроки пользования землей.**

Земля предоставляется в постоянное или временное пользование.

Постоянным признается пользование землей без заранее установленного срока.

Временным признается пользование землей с указанием сроков. Временное пользование землей может быть краткосрочным — до трех лет и долгосрочным — до 15 лет. В случае производственной необходимости эти сроки могут быть продлены на период, не превышающий соответственно одного срока краткосрочного или долгосрочного временного пользования.

Продление срока пользования земельными участками производится органами, предоставившими эти участки.

Срок временного пользования исчисляется со дня установления границ участка в натуре (на местности) и выдачи документа, удостоверяющего право пользования.

Пользование землей на условиях аренды для сельскохозяйственных целей, как правило, должно быть долгосрочным.

Пастбища для отгонного животноводства могут предоставляться в пользование гражданам Республики Абхазия, сельскохозяйственным предприятиям, организациям и учреждениям на срок до 20 лет.

#### **Статья 10.** Аренда земли.

Во временное пользование на условиях аренды земля предоставляется гражданам Республики Абхазия, сельскохозяйственным предприятиям, независимо от форм собственности, международным объединениям и организациям с участием юридических или физических лиц Республики Абхазия и иностранных юридических или физических лиц, а также иностранным государствам, международным организациям, иностранным юридическим лицам и гражданам.

Арендодателями земли являются соответствующие органы власти и управления в пределах компетенции, установленной настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Абхазия.

Аренда земли может быть краткосрочной до 3-х лет и долгосрочной до 25 лет. В исключительных случаях Правительством Республики Абхазия по согласованию с Президиумом Верховного Совета Республики Абхазия аренда земли может предоставляться сроком на 99 лет.

Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земля предоставляется в аренду органом местного управления.

Условия аренды определяются по соглашению сторон и закрепляются в договоре. Арендатор имеет преимущественное право возобновления договора на аренду земли по истечении срока его действия.

В случае смерти арендатора до истечения срока аренды право аренды земельных участков переходит одному из его наследников.

Сельскохозяйственные предприятия, независимо от форм собственности, могут закреплять землю за отдельными работниками, группами работников, коллективами на условиях арендного подряда.

Отношения по аренде земли регулируются настоящим Кодексом, Законом Республики Абхазия об аренде<sup>[2]</sup> и другими законодательными актами Республики Абхазия.

## **Глава II. КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.**

**Статья 11.** Компетенция сельских, поселковых органов управления в области регулирования земельных отношений.

Ведению сельских, поселковых органов управления в области регулирования земельных отношений в порядке, установленном Правительством Республики Абхазия, подлежит:

1) изъятие и предоставление земель во владение, пользование и аренду гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям в пределах границ сельских, поселковых населенных пунктов;

2) установление размеров земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства граждан, строительства и обслуживания жилого дома, традиционных народных промыслов и ремесел в пределах норм, установленных ст. 43 настоящего Кодекса;

3) регистрация права землевладения, права землепользования и договоров на временное пользование и аренду земельных участков;

4) рассмотрение ходатайств о выделении земельных участков крестьянским хозяйствам;

5) выдача документов на право владения, пользование и аренду земли;

6) ведение государственного учета земель;

- 7) контроль за использованием и охраной земель, содействие созданию экологически чистой среды и улучшению природных ландшафтов;
- 8) организация взимания платы за землю;
- 9) согласование вопросов возведения землепользователями жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений на земле, предоставленной им в пользование;
- 10) защита права землевладельцев и землепользователей;
- 11) согласование вопросов изъятия и предоставления земель вышестоящими органами управления;
- 12) разрешение земельных споров;
- 13) согласование проектов землеустройства.

**Статья 12.** Компетенция городских органов управления в области регулирования земельных отношений.

Ведению городских органов управления в области регулирования земельных отношений в порядке, установленном Правительством Республики Абхазия, подлежит:

- 1) изъятие и предоставление земель во владение, пользование и аренду гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям в пределах границ города;
- 2) установление размеров земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства граждан, строительства и обслуживания жилого дома, традиционных народных промыслов и ремесел;
- 3) регистрация права землевладения, права землепользования и договоров на временное пользование и аренду земельных участков;
- 4) выдача документов на право владения, право пользования и аренду земли;
- 5) ведение государственного учета земель;
- 6) контроль за использованием и охраной земель;
- 7) согласование вопросов возведения землепользователями жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений на земле, предоставленной им в пользование;
- 8) защита прав землевладельцев и землепользователей;
- 9) разрешение земельных споров.

**Статья 13.** Компетенция районных органов управления в области регулирования земельных отношений.

Ведению районных органов управления в области регулирования земельных отношений в порядке, установленном Правительством Республики Абхазия, подлежит:

- 1) изъятие и предоставление земель во владение, пользование и аренду гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям в пределах границ административного района по согласованию с сельскими, поселковыми и городскими органами управления;
- 2) изъятие земельных участков и предоставление их в ведение сельских, поселковых, городских органов управления;
- 3) установление размеров земельных участков, предоставляемых гражданам, за исключением участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, традиционных народных промыслов и ремесел;
- 4) регистрация права землевладения, права землепользования и договоров на временное пользование и аренду земельных участков;
- 5) выдача документов на право владения, право пользования и аренду земли;
- 6) организация и ведение земельно-кадастровой документации, выявление неиспользуемых и нерационально используемых земель;

7) рассмотрение и утверждение проектов землеустройства, программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов района;

8) организация мониторинга земель;

9) контроль за использованием и охраной земель;

10) ведение государственного учета земель;

11) содействие созданию экологически чистой среды и улучшению природных ландшафтов;

12) организация разработки и осуществления генеральных планов, проектов планировки и настройки планов земельно-хозяйственного устройства городов и других населенных пунктов;

13) организация внимания платы за землю;

14) защита прав землевладельцев и землепользователей;

15) разрешение земельных споров.

**Статья 14.** Компетенция Правительства Республики Абхазия в области регулирования земельных отношений.

Ведению Правительства Республики Абхазия подлежат:

1) изъятие и предоставление земель во владение, пользование и аренду гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям по согласованию с районными (городскими) органами управления;

2) уточнение и представление на утверждение Верховного Совета Республики Абхазия размеров и границ городских, районных и сельских населенных пунктов;

3) разработка и организация порядка охраны земель;

4) организация ведения земельного кадастра, мониторинга земель и организация землеустройства на всей территории республики;

5) обеспечение единого для всей республики принципа внимания платы за землю;

6) разработка и выполнение, совместно с органами управления республиканских программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

7) организация государственного контроля за использованием и охраной земель;

8) составление земельного баланса республики за каждый год;

9) рассмотрение и представление в Верховный Совет Республики Абхазия предложений по решению межрайонных земельных споров.

10) защита прав землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

**Статья 15.** Компетенция Верховного Совета Республики Абхазия в области регулирования земельных отношений.

1. Ведению Верховного Совета Республики Абхазия подлежат:

1) распоряжение землями в границах Республики Абхазия, независимо от размеров и ценности земли;

2) разработка и совершенствование земельного законодательства Республики Абхазия;

3) утверждение состава категорий земельного фонда республики по представлению Правительства Республики Абхазия;

4) утверждение перечня особо ценных земель, изъятие которых не допускается;

5) установление границ территорий с особым правовым режимом земель;

6) рассмотрение и утверждение республиканских программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

7) установление единого для всей республики принципа платы за землю, а также льгот по взиманию платежей;

- 8) определение порядка и условий передачи земельных ресурсов Республики Абхазия в пользование иным государствам и иностранным инвесторам;
- 9) контроль за использованием и охраной земель;
- 10) защита прав землевладельцев и землепользователей;
- 11) регулирование земельных отношений между районами республики.

**Статья 16.** Участие граждан и общественных объединений в рассмотрении земельных вопросов.

Граждане и общественные объединения участвуют в рассмотрении земельных вопросов, в том числе связанных с изъятием и предоставлением земель, через собрания, сходы граждан, иные формы непосредственной демократии.

Органы местного управления информируют население о предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает его интересы.

Решения органов местного управления по земельным вопросам принимаются с учетом общественного мнения.

### **Глава III. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ВО ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ.**

**Статья 17.** Основания предоставления земель во владение и пользование.

Предоставление земельных участков во владение и пользование осуществляется в порядке отвода.

Предоставление земельного участка, находящегося во владении или пользовании, другому землевладельцу или землепользователю производится только после изъятия этого участка.

Отвод земельных участков производится на основании решения соответствующего органа управления.

В решении о предоставлении земельных участков указывается цель, для которой он отводится, и основные условия владения или пользования землей.

При предоставлении земельных участков во владение и пользование учитываются требования, обеспечивающие сохранность памятников истории и культуры.

**Статья 18.** Предоставление земель для нужд сельского хозяйства

Земли, пригодные для нужд сельского хозяйства, должны предоставляться прежде всего для сельскохозяйственных целей.

Пригодность земель для сельского хозяйства определяется Правительством Республики Абхазия на основе земельного кадастра, материалов почвенного, геоботанического, гидромелиоративного агроэкономического и иных обследований.

**Статья 19.** Предоставление земель для несельскохозяйственных нужд.

Для строительства промышленных предприятий, жилых объектов, железных и автомобильных дорог, линий электропередачи, магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд предоставляются, как правило, земли, признанные по материалам земельного кадастра непригодными для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные угодья худшего качества.

Предоставление для указанных целей земельных участков из земель лесного фонда производится преимущественно за счет непокрытых лесом площадей или площадей, занятых кустарниками и малыми насаждениями.

Предоставление земельных участков для добычи полезных ископаемых открытым способом и торфа, а также проведения других работ, связанных с нарушением почвенного покрова, производится после приведения ранее предоставленных земельных участков в состояние, пригодное для использования их по назначению, и возвращения этих участков прежним землевладельцам или землепользователям.

Предоставление земельных участков под застройку на площадях залегания полезных ископаемых (кроме общераспространенных) производится по согласованию с органами государственного горного надзора, а на площадях залегания

общераспространенных полезных ископаемых — по согласованию с Правительством Республики Абхазия.

Линии электропередачи, связи и другие коммуникации проводятся, главным образом, вдоль дорог, существующих трасс и т. п.

**Статья 20.** Порядок предоставления земель для несельскохозяйственных нужд.

Предприятие, организация, учреждение, заинтересованные в изъятии и предоставлении земельных участков, обращаются в органы управления, обладающие правом предоставления земель, с ходатайством о предварительном согласовании места размещения участка, замечаемого к строительству объекта, обосновывая примерные размеры земельного участка, а также сроки пользования землей.

Органы местного управления обеспечивают с участием землевладельца землепользователя, представителя землеустроительной службы выбор земельного участка в натуре (на местности) с учетом экологических и других последствий предполагаемого изъятия земель и перспектив использования данной территории и ее недр.

Выбор земельного участка оформляется актом, к которому прилагаются расчеты убытков и потери сельскохозяйственного, лесохозяйственного производства иного пользования, протоколы согласования с заинтересованными сторонами.

Материалы, предварительного согласования места расположения объекта представляются на рассмотрение в местные органы управления и после их утверждения являются основанием для проведения проектно-изыскательских работ.

Финансирование проектно-изыскательских работ до принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта не допускается.

После утверждения проекта и включения объекта в план строительства предприятие, учреждение, организация обращаются в соответствующие органы управления с ходатайством об изъятии предварительно согласованного земельного участка и предоставлении его для строительства объекта.

Орган управления направляет представленные материалы землеустроительным службам, которые составляют проект изъятия и предоставления в пользование земельного участка.

После согласования этого проекта с землевладельцами и землепользователями органы управления принимают решение об изъятии и предоставлении земельного участка.

Копия решения о предоставлении земельного участка в пятидневный срок с момента его принятия выдается заинтересованному предприятию, учреждению, организации.

**Статья 21.** Возникновение права владения или права пользования земельным участком.

Право владения или право пользования предоставленным земельным участком возникает на основании решения соответствующего органа управления о предоставлении земельного участка.

Приступать к пользованию предоставленным земельным участком до установления соответствующими землеустроительными службами границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи документа, удостоверяющего права владения или пользования землей, запрещается.

**Статья 22.** Документы, удостоверяющие право владения или право постоянного пользования землей.

Право владения или право постоянного пользования землей удостоверяется государственными актами, которые выдаются и регистрируются сельскими, поселковыми, районными, городскими органами управления.

Формы государственных актов устанавливаются Советом Министров Республики Абхазия.

См. Инструкцию о порядке выдачи (замены) государственных актов на право владения и пользования землей, утвержденную постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 20 июня 1997 г. № 108

**Статья 23.** Порядок оформления временного пользования землей.

Право временного пользования землей (в том числе и на условиях аренды) оформляется договором.

Форма договора и порядок его регистрации устанавливаются Советом Министров Республики Абхазия.

**Статья 24.** Порядок использования земельных участков для изыскательских работ.

Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие геологосъемочные, поисковые, геодезические, почвенные, геоботанические, кадастровые, землеустроительные, археологические и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы на всех землях без изъятия земельных участков у землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

Разрешение на проведение изыскательских работ, сроки, место указанных работ, размеры платежей за использование земель, обязанности по возмещению убытков и приведению земель в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению, а также другие условия определяются Правительством Республики Абхазия и оформляются соответствующим договором с землевладельцем, землепользователем или арендатором.

См. Порядок выдачи разрешения на изыскательские работы, утвержденный Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 18 сентября 1997 г. № 167

Разрешение на проведение изыскательских работ на землях заповедников, национальных, дендрологических, ботанических, мемориальных парков, захоронений, археологических памятников, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения выдается лишь в исключительных случаях Правительством Республики Абхазия.

**Статья 25.** Обязанности предприятий, учреждений и организаций при проведении изыскательских работ.

Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие изыскательские работы, обязаны за счет собственных средств приводить земельные участки в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, и сдавать их по акту землевладельцам, землепользователям, арендаторам под контролем органов местного управления.

Приведение земельных участков в пригодное состояние производится в ходе работ, а при невозможности этого — не позднее месячного срока после завершения работ.

#### **Глава IV. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПЕРЕХОД ПРАВА ВЛАДЕНИЯ ИЛИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЯМИ.**

**Статья 26.** Прекращение права владения или права пользования землей.

Право владения и право пользования всем земельным участком или его частью прекращается органом управления в случаях:

- добровольного отказа от земельного участка;
- истечения срока, на который был предоставлен земельный участок;
- прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, крестьянского хозяйства;
- использования земли не по целевому назначению;



прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный надел;

нерационального использования земельного участка выражающегося для земель сельскохозяйственного назначения в уровне урожайности ниже нормативного (по кадастровой оценке) в течение последних двух лет, а также в изменении состава сельскохозяйственных угодий путем перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные земельные угодья;

использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки, засорению полей:

систематической неуплаты земельного налога в течение двух лет, а также арендной платы в сроки, установленные договором аренды;

неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, за исключением крестьянского хозяйства, и двух лет — для несельскохозяйственного производства;

смерти землевладельца, за исключением наследования по прямой восходящей линии;

смерти арендатора, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 10 настоящего Кодекса<sup>[3]</sup>;

изъятия земель в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Пункты 6 и 9 части первой настоящей статьи не распространяются на право владения землей граждан, ведущих крестьянское хозяйство, в течение трех лет с момента предоставления земельного участка.

Право пользования арендованной землей прекращается также при расторжении договора аренды земли в случаях предусмотренных законодательством Республики Абхазия об аренде.

Прекращение права владения или права пользования землей по основаниям предусмотренным пунктами 1 - 4, 6 - 10, настоящей статьи, производится согласно статье 30 (изъятие земель), а в случае, указанном в пункте 5 данной статьи, — по решению администрации предприятия, учреждения и организации.

**Статья 27.** Переход права владения и права пользования земельным участком при переходе права собственности на строение и сооружение либо при передаче строений и сооружений.

При переходе права собственности на строение и сооружение вместе с этими объектами переходит и право владения или право пользования земельным участком без изменения его целевого назначения. В случае изменения целевого назначения предоставление земельного участка во владение или пользование осуществляется в порядке отвода.

При переходе права собственности граждан на жилой дом и хозяйственные постройки и сооружения к нескольким собственникам, а также при переходе права собственности на часть дома в случае невозможности раздела земельного участка между собственниками без ущерба для его рационального использования, земельный участок переходит в совместное владение или пользование собственников дома и сооружений.

При передаче государственными предприятиями или государственными учреждениями (организациями) в установленном порядке строений и сооружений другим государственным предприятиям, учреждениям (организациям) вместе с этими строениями и сооружениями переходит право владения или право пользования земельным участком, необходимым для обслуживания передаваемых строений и сооружений.

Право владения или право пользования земельным участком в перечисленных случаях удостоверяется соответствующими органами управления на общих основаниях в соответствии с требованиями [статьи 22](#) настоящего Кодекса.

**Статья 28.** Порядок владения земельным участком гражданами, которым жилой дом и хозяйственные постройки принадлежат на праве совместной собственности.

Граждане, которым жилой дом и хозяйственные постройки принадлежат на праве совместной собственности, владеют земельным участком совместно. Владение им определяется собственниками жилого дома и хозяйственных построек пропорционально размеру долей в совместной собственности на этот дом и постройки.

Последующие изменения в размере долей в совместной собственности на жилой дом и хозяйственные постройки, произошедшие в связи с пристройкой, надстройкой или перестройкой не влекут за собой изменений установленного порядка владения участком.

Соглашение о порядке владения земельным участком является обязательным и для лица, которое впоследствии приобретает соответствующую долю в совместной собственности на жилой дом и хозяйственные постройки.

Если согласие на владение общим земельным участком не достигнуто, спор разрешается судом.

**Статья 29.** Сохранение права владения или права пользования земельным участком в случае разрушения жилого дома и хозяйственных построек.

В случае разрушения жилого дома и хозяйственных построек вследствие пожара, стихийного бедствия право владения или право пользования земельным участком сохраняется за землевладельцем и землепользователем, если в течение трех лет он начнет восстановление разрушенного жилого дома и хозяйственных построек или сооружение нового дома, за исключением случаев, когда проектом планировки и застройки предусмотрено иное использование земельного участка. В таком случае землевладельцу или землепользователю для сооружения жилого дома и хозяйственных построек предоставляется другой земельный участок.

#### **Глава V. ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ.**

**Статья 30.** Изъятие земель для государственных или общественных нужд.

Изъятие земель для государственных и общественных нужд производится по решению соответствующего органа управления по согласованию с землевладельцем и землепользователем в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Абхазия.

Изъятие сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд может быть лишь в исключительных случаях.

При несогласии землевладельца или землепользователя решение органа управления может быть обжаловано в судебном порядке.

Изъятие особо ценных продуктивных земель, определенных в соответствии с уровнем кадастровой оценки для данного региона, а также земель, занятых особо охраняемыми природными и историко-культурными объектами, не допускается.

Изъятие земель пригородных и зеленых зон, опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, лесов первой группы для государственных и общественных нужд допускается только в исключительных случаях в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Абхазия.

Предприятия, учреждения и организации, заинтересованные в изъятии земельных участков, обязаны до начала проектирования предварительно согласовывать с землевладельцами и землепользователями, а также с органами местного управления место размещения объекта, примерный размер участка и условия его отвода с учетом обеспечения комплексного развития территории. Финансирование проектных работ без предварительного согласования не допускается.

Предварительное согласование места расположения объекта в размеров намечаемой к изъятию действительно в течение двух лет.

Изъятие земель у сельскохозяйственных предприятий для предоставления их гражданам Республики Абхазия осуществляется районным, городским органом управления по согласованию с органами местного управления и землепользователями (землевладельцами), и утверждается Правительством Республики Абхазия.

**Статья 31.** Изъятие земель у сельскохозяйственных предприятий с целью создания специального земельного фонда.

Изъятие земель у сельскохозяйственных предприятий, независимо от форм собственности, с целью создания специального земельного фонда осуществляется районными (местными) органами управления.

Порядок создания специального земельного фонда устанавливается Правительством Республики Абхазия.

Для зачисления в специальный земельный фонд органы управления выявляют земли, право владения и право пользования которыми подлежит прекращению в соответствии со статьей 26 настоящего Кодекса.

Согласия землевладельцев и землепользователей на изъятие этих земель не требуется.

## **РАЗДЕЛ II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.**

### **Глава VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗАЩИТА И ГАРАНТИИ ИХ ПРАВ.**

**Статья 32.** Права землевладельцев.

Землевладельцы имеют право:

- 1) самостоятельно хозяйствовать на земле;
- 2) собственности на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;
- 3) использовать в установленном порядке для нужд хозяйств имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты (пресные под земные воды), а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;
- 4) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения;
- 5) собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;
- 6) получать от нового землевладельца, землепользователя или органа местного управления компенсацию за повышение плодородия земли в случае изъятия или добровольного отказа от земельного участка;
- 7) передавать во временное пользование земельный участок или его часть в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Кодексом.

**Статья 33.** Обязанности землевладельцев.

Землевладельцы обязаны:

- 1) эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением и проектом внутрихозяйственного землеустройства, повышать ее плодородие, применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;
- 2) осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 3) своевременно вносить земельный налог;
- 4) не нарушать права других землевладельцев, землепользователей, в том числе арендаторов;

5) не допускать снятия плодородного слоя почвы с целью передачи другим организациям и лицам возмездно или безвозмездно.

**Статья 34. Права землепользователей.**

Землепользователи имеют право:

- 1) использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления;
- 2) использовать в установленном порядке имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;
- 3) возводить жилые, производственные культурно-бытовые строения и сооружения по согласованию с органами управления, предоставившими землю.

Возведение на арендованном земельном участке необходимых помещений производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилья, арендаторы согласуют с соответствующим сельским, поселковым, городским, районным органом управления, предоставляющим землю в аренду;

- 4) получать, в случае прекращения пользования земельным участком, возмещение стоимости земельных улучшений, произведенных за счет собственных средств;
- 5) собственности на посевы сельскохозяйственных культур и произведенную сельскохозяйственную продукцию,
- 6) передавать во временное пользование земельный участок или его часть в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Кодексом.

**Статья 35. Обязанности землепользователей.**

Землепользователи обязаны:

- 1) обеспечивать использование земли в соответствии с целевым назначением и условиями ее предоставления;
- 2) эффективно использовать предоставленную им землю, применять природоохранные технологии производства, не допускать нарушения и ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;
- 3) осуществлять комплекс мероприятий по охране земель предусмотренных статьями настоящего Кодекса;
- 4) своевременно вносить земельный налог или арендную плату за землю;
- 5) не нарушать права землевладельцев и других землепользователей, в том числе арендаторов.

**Статья 36. Защита прав землевладельцев и землепользователей.**

Прекращение права владения или права пользования земельным участком либо его частью может иметь место лишь в случаях, предусмотренных [статьей 26](#) настоящего Кодекса.

Вмешательство в деятельность землевладельцев и землепользователей со стороны государственных, хозяйственных и других органов и организаций запрещается, за исключением случаев нарушения землевладельца и землепользователями законодательства или самовольного отступления от проектов внутрихозяйственного землеустройства.

Права землевладельцев и землепользователей могут быть ограничены только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

**Статья 37. Восстановление нарушенных прав землевладельцев и землепользователей.**

Нарушение прав землевладельцев и землепользователей подлежит восстановлению.

Восстановление прав землевладельцев и землепользователей осуществляется органом управления в соответствии с компетенцией, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, — в судебном порядке.

**Статья 38.** Предотвращение отрицательного влияния на сельскохозяйственные, лесные и другие угодья, расположенные за пределами предоставленных во владение или пользование земельных участков.

Предприятия, учреждения, организации, другие землевладельцы и землепользователи, которые разрабатывают месторождения полезных ископаемых и торфа, а также проводят другие изыскательские работы, обязаны предвидеть и осуществлять меры по предотвращению отрицательного влияния на сельскохозяйственные, лесные и другие угодья, за пределами предоставленных им во владение или пользование земельных участков.

**Статья 39.** Гарантии землевладения и землепользования.

Изъятие для государственных или общественных нужд земельных участков, предоставленных гражданам Республики Абхазия, может производиться после выделения с учетом желания последних органом управления равноценного земельного участка, строительства на новом месте предприятиями, учреждениями и организациями, для которых отводится земельный участок, жилых, производственных и иных построек взамен изымаемых и возмещения в полном объеме всех других убытков согласно настоящему Кодексу.

Изъятие для государственных или общественных нужд земель сельскохозяйственных предприятий, независимо от форм собственности, сельскохозяйственных научно-исследовательских учреждений и учебных хозяйств и лесохозяйственных предприятий может производиться при условии строительства по их желанию жилых, производственных и иных построек взамен изымаемых и возмещения в полном объеме других убытков согласно настоящему Кодексу.

### **РАЗДЕЛ III. ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЕ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ ГРАЖДАН РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ.**

#### **Глава VII. ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЕ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ ГРАЖДАН РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ.**

**Статья 40.** Землевладение граждан Республики Абхазия.

Граждане Республики Абхазия имеют право на получение земельного участка в пожизненное наследуемое владение:

для ведения личного подсобного хозяйства;

для ведения крестьянского хозяйства;

для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома;

для садоводства;

для дачного строительства;

в случае получения по наследству или приобретения жилого дома,

для традиционных народных промыслов

для свободного частного предпринимательства.

Законодательством Республики Абхазия может быть предусмотрено предоставление земельных участков во владение и для других целей.

К гражданину, получившему наследство или купившему жилой дом, садовый домик, переходит вместе с правом собственности на эти строения и право владения всем земельным участком, на котором находятся эти строения.

Право на получение земельных участков в пожизненное наследуемое владение имеют только граждане Республики Абхазия, проживающие на территории Абхазии постоянно.

Порядок наследования права владения определяется законодательством Республики Абхазия.

**Статья 41.** Порядок предоставления земельных участков гражданам во владение.

Граждане, заинтересованные в представлении им земельных участков во владение, подают заявление в местный орган управления, обладающий в соответствии со [статьей 6](#) настоящего Кодекса правом изъятия и предоставления земельных участков. В заявлении должны быть указаны целевые назначения участка, его размеры и местонахождение.

Заявления граждан о предоставлении земельных участков во владение рассматриваются в месячный срок.

Принятое решение (либо выписка из него) о предоставлении или об отказе предоставления земельного участка выдается гражданину в трехдневный срок с момента его принятия.

**Статья 42.** Землепользование граждан Республики Абхазия.

Гражданам Республики Абхазия земельные участки предоставляются в постоянное и временное пользование для ведения крестьянского хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса скота из земель, находящихся в распоряжении соответствующего органа управления.

Предприятия, учреждения и организации могут выделять участки для этих целей из земель, находящихся в их владении или пользовании.

**Статья 43.** Предоставление гражданам земель для ведения личного подсобного хозяйства.

Каждому члену коллектива сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, а также семьям учителей, врачей и других специалистов, проживающих в сельской местности, предоставляется в пожизненное наследуемое владение приусадебный земельный участок для ведения подсобного сельского хозяйства в размере не более 1 га; до 1,5 га — в предгорной зоне (от 200 до 500 м над уровнем моря) и до 2,0 га — в горной зоне.

Установить, что преимущественное право на получение земельных участков имеют граждане:

— постоянно проживающие на территории данного села и занятые сельским хозяйством, в том числе специалисты сельского хозяйства;

— постоянно проживающие и работающие на территории данного села, но не занятые сельским хозяйством;

— постоянно проживающие на территории данного села, но работающие за его пределами, а также пенсионеры и инвалиды.

**Статья 44.** Наследование земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

В случае смерти гражданина, являющегося владельцем земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, земельный участок передается по наследству одному из членов личного подсобного хозяйства по соглашению с остальными его членами.

Споры о преимущественном праве наследования земельного участка рассматриваются в суде. В случае смерти всех членов личного подсобного хозяйства земельный участок переходит к наследникам в соответствии с действующим законодательством, Земельный участок в этом случае по решению соответствующего органа управления подлежит разделу с учетом минимальных норм, установленных для обслуживания жилого дома, и каждому наследнику выдается документ, удостоверяющий право пожизненного наследуемого владения.

При невозможности раздела земельного участка он переходит к одному из наследников с выплатой остальным наследникам стоимости их доли, согласно кадастровой оценке земли.

При сохранении целевого назначения земельного участка его размеры сохраняются. При изменении целевого назначения земельного участка, изменяются и его размеры в соответствии с установленными нормами. В этом случае новому владельцу возмещается стоимость той части земельного участка, на которую не переходит право наследования. Землевладельцу возмещаются затраты на повышение плодородия почв, вложенные в земельный участок, которые не переходят по наследству.

**Статья 45.** Владение земельным участком для ведения личного подсобного хозяйства при разделе семьи.

Раздел семьи гражданина не влечет за собой раздела приусадебного участка.

Вновь образованной семье, если она оформлена в установленном порядке, приусадебный участок предоставляется на общих основаниях.

В отдельных случаях при наличии возможности соблюдения проекта планировки и застройки населенного пункта с согласия прежнего землевладельца может быть допущен раздел приусадебного участка между семьями граждан.

**Статья 46.** Предоставление гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома.

Гражданам, проживающим в городах и городских поселках, а также в сельских населенных пунктах, не входящих в состав землевладений сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома предоставляется в пожизненное наследуемое владение земельный участок в размере на одну семью до 0,06 га в порядке, установленном законодательством Республики Абхазия.

#### **РАЗДЕЛ IV. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

##### **Глава VIII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

**Статья 47.** Предоставление земель сельскохозяйственного назначения.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

1) гражданам Республики Абхазия — для ведения крестьянского хозяйства, личного подсобного хозяйства, индивидуального садоводства, огородничества и животноводства;

2) гражданам Республики Абхазия — для коллективного садоводства, огородничества и животноводства;

3) гражданам Республики Абхазия, сельскохозяйственным предприятиям, независимо от форм собственности, — для ведения товарного сельского хозяйства;

4) научно-исследовательским, учебным и другим научным сельскохозяйственным учреждениям, сельским производственно-техническим училищам и общеобразовательным школам — для исследовательских, учебных целей, изучения передового опыта и для ведения сельского хозяйства;

5) несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям — для ведения подсобного сельского хозяйства.

В случаях, предусмотренных законодательством Республики Абхазия, земли сельскохозяйственного назначения могут предоставляться для ведения сельского хозяйства иным организациям и лицам.

**Статья 48.** Землепользование граждан, ведущих крестьянское хозяйство.

Гражданам Республики Абхазия, изъявившим желание вести крестьянское хозяйство, основанное преимущественно на личном труде и труде членов их семей, предоставляются по их желанию в постоянное пользование или в аренду земельные участки приусадебного земельного надела.

Предоставление земли гражданам Республики Абхазия для ведения крестьянского хозяйства производится на основании их заявлений по представлению сельского, поселкового органа управления решением районного органа управления.

Земельные участки для ведения крестьянского хозяйства пре доставляются из земель запаса и специально создаваемого для этого земельного фонда, а также из земель сельскохозяйственных предприятий (кроме опытных хозяйств).

Работникам сельскохозяйственных предприятий, пожелавшим выйти из их состава и вести крестьянское хозяйство, предоставляются изымаемые из земель указанных предприятий участки, кадастровая оценка которых должна быть, как правило, на уровне средней по хозяйству. При предоставлении земельных участков с оценкой ниже средней кадастровой по хозяйству районный орган управления устанавливает налоговые и другие льготы.

Граждане, изъявившие желание заниматься крестьянским хозяйством, обращаются с ходатайством о выделении земли в сельский, поселковый орган управления. В ходатайстве указывается местоположение испрашиваемого земельного участка, его площадь, состав крестьянского хозяйства и излагается краткая программа ведения сельскохозяйственного производства с обоснованием эффективности использования земли.

Сельский, поселковый орган управления выясняет мнение трудового коллектива хозяйства — землевладельца, рассматривает ходатайство в 15-дневный срок и направляет в районный орган управления свое заключение. Орган управления района принимает решение о предоставлении земли для ведения крестьянского хозяйства не позднее двух месяцев со дня подачи заявления.

Отказ в предоставлении земельных участков для ведения крестьянского хозяйства может быть обжалован в суд.

**Статья 49.** Размеры земельных участков крестьянских хозяйств.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых для ведения крестьянского хозяйства, устанавливаются районными органами управления в пределах средней земельной доли, сложившейся в данном районе в расчете на одного работника в сельском хозяйстве (включая пенсионеров, ранее работавших в сельском хозяйстве, а также лиц, занятых в социальной сфере на селе).

Земельные участки граждан, ведущих крестьянское хозяйство, разделу не подлежат.

**Статья 50.** Предоставление права пользования (владения) крестьянским хозяйством.

Гражданин, ведущий крестьянское хозяйство, в случае потери трудоспособности или достижения пенсионного возраста по решению соответствующего органа управления может предоставить в пользование (владение) одному из членов семьи, ведущему совместно с ним крестьянское хозяйство, при отсутствии такого лица, другим членам семьи и не ведущим совместно с ним крестьянское хозяйство, но имеющим необходимый опыт работы в сельском хозяйстве и желающим вести крестьянское хозяйство, а также иным лицам, принимавшим участие в ведении этого крестьянского хозяйства и имеющим соответствующий опыт работы в сельском хозяйстве.

**Статья 51.** Наследование права пользования земельным участком, предоставленным для ведения крестьянского хозяйства.

В случае смерти гражданина, который вел крестьянское хозяйство, право владения земельным участком передается одному из наследников.

При этом преимущество в наследовании права постоянного пользования (владения) земельным участком предоставляется одним из членов крестьянского



хозяйства — одному из супругов, детям, родителям, родственникам, которые проживали и вели совместное хозяйство.

Споры между наследниками, а также между наследниками и другими гражданами по вопросам преимущественного права дальнейшего ведения крестьянского хозяйства разрешается судом.

В случае отказа наследников от дальнейшего ведения крестьянского хозяйства, а также отсутствия наследников вопрос о дальнейшем использовании земельного участка решается районным, городским органом управления.

**Статья 52.** Земли сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций.

Сельскохозяйственные предприятия, учреждения и организации получают землю в постоянное пользование для ведения сельскохозяйственного производства. Указанные предприятия, учреждения и организации могут дополнительно арендовать или получать во временное пользование земельные участки.

Право сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций на землю сохраняется при вхождении их в состав агропромышленных объединений, комбинатов, агрофирм и других объединений.

Сельскохозяйственные предприятия и организации в соответствии с проектами внутрихозяйственного землеустройства могут закреплять землю за отдельными работниками и арендными коллективами.

**Статья 53.** Земли сельскохозяйственных предприятий.

Сельскохозяйственные предприятия, учреждения и организации, их филиалы получают землю только в пользование для ведения общественного сельскохозяйственного производства.

**Статья 54.** Предоставление земель сельскохозяйственных предприятий.

Предприятиям, которые создаются на базе подразделений сельскохозяйственных предприятий и организаций (кроме научно-исследовательских, учебных, подсобных сельских хозяйств) и выходят из них по решению сельского, поселкового, городского органа управления, предоставляются земельные участки из ранее обрабатываемых ими земель, с учетом интересов всего коллектива сельскохозяйственного предприятия. Эти участки подлежат изъятию из состава земель указанных предприятий.

Указанные предприятия могут закреплять земли за отдельными работниками и группами работников, перешедшими на внутрихозяйственный подряд.

**Статья 55.** Предоставление гражданам земель для ведения коллективного садоводства огородничества.

Гражданам Республики Абхазия, проживающим в городах и поселках городского типа, а также в сельских населенных пунктах, не имеющих приусадебных земельных участков и огородов, по ходатайству предприятий, учреждений и организаций предоставляется в пожизненное наследуемое владение земельный участок для садоводства или во временное пользование — для огородничества.

Земельные участки для огородничества предоставляются на временное пользование при наличии возможности выделения лимитов на них земель населенных пунктов, земель запаса и лесного фонда, не предназначенных к использованию в ближайшие годы под другие цели. Для огородничества могут предоставляться временно неиспользуемые земли сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, а при отсутствии таких земель — малопродуктивные земли сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций.

Предоставленные для огородничества земельные участки используются для выращивания однолетних культур. Запрещается использовать их для строительства жилых домов и других капитальных сооружений. Возведение на этих участках временных

строений и сооружений общего пользования может быть разрешено органом, предоставившим земельные участки.

Размеры земельных участков, предоставляемых для садоводства определяются из расчета 0,06 га для каждого члена садоводческого и до 0,08 га на каждого члена огороднического товарищества с учетом необходимости строительства улиц, общественных строений и сооружений.

**Статья 56.** Предоставление земель гражданам для дачного строительства.

Гражданам Республики Абхазия, проживающим в городах и рабочих поселках, для отдыха и сезонного проживания предоставляется земельный участок для дачного строительства в размере до 0,06 гектара из земель запаса, лесного фонда и населенных пунктов.

Конкретный размер земельного участка определяется районным органом управления с учетом местных условий и особенностей.

**Статья 57.** Землевладение граждан для традиционных промыслов и ремесел.

Гражданам Республики Абхазия в случаях, предусмотренных законодательством республики, могут предоставляться земельные участки для традиционных народных промыслов и ремесел. Размеры этих земельных участков определяются сельским, поселковым, городским органом управления с учетом местных условий и особенностей, но не могут превышать 0,25 га.

**Статья 58.** Земельные участки для сенокосения и выпаса скота.

Гражданам, имеющим в собственности скот, предоставляются в пользование земельные участки для сенокосения и выпаса скота. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в пользование, не должны превышать для сенокосения и выпаса скота 5 га.

**Статья 59.** Служебный земельный надел.

Предприятия, учреждения и организации транспорта, сельского и лесного хозяйства, а также отраслей народного хозяйства из земель, находящихся в пользовании или владении, предоставляют отдельным категориям своих работников служебные земельные наделы для возделывания сельскохозяйственных культур.

Служебные земельные наделы из земель, находящихся в пользовании предприятия, учреждения и организации предоставляются им администрацией.

Перечень категории работников, имеющих право на служебные земельные наделы, устанавливается Советом Министров Республики Абхазия.

**Статья 60.** Условия использования и размеры служебных земельных наделов.

Размер служебного земельного надела не может превышать 0,06 га.

Служебные земельные наделы предоставляются на время работы, в связи с которой они выделены. В случае, когда на служебном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования уволенного работника служебным наделом прекращается после снятия урожая.

Служебные земельные наделы в установленных размерах сохраняются за работниками, прекратившими трудовые отношения при уходе на пенсию по старости и инвалидности. За семьями работников, призванных на действительную срочную службу в ряды Вооруженных Сил Республики Абхазия или поступившим на учебу — на весь срок нахождения этих работников на действительной службе или в учебном заведении, а также за семьями работников, погибших во время боевых действий и в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и родителей — пожизненно, а для детей — до их совершеннолетия.

**Статья 61.** Предоставление земель научно-исследовательским, учебным и другим научным сельскохозяйственным учреждениям.

Научно-исследовательским, учебным и другим научным сельскохозяйственным учреждениям предоставляются земельные участки для исследовательских и учебных целей, изучения и пропаганды передового опыта и ведения сельского хозяйства.

Использование этих земель осуществляется в соответствии с планами и программами научно-исследовательских, опытных и учебных работ, а также планами производственной деятельности.

Научно-исследовательским, учебным и другим научным сельскохозяйственным учреждениям предоставляются земельные участки решением Совета Министров Республики Абхазия.

**Статья 62.** Землевладение общеобразовательных школ.

Для проведения учебно-опытных занятий общеобразовательными школами в сельской местности и рабочих поселках предоставляются земельные участки в размере до 1,5 га.

Площадь пришкольного участка свыше установленного размера, если она фактически занята фруктовыми садами, сохраняется за школой с разрешения сельского, поселкового органа управления.

**Статья 63.** Предоставление земель сельским производственно-техническим училищам.

Для проведения учебно-опытных занятий сельским производственно-техническим училищам предоставляются земельные участки в размере до 2 гектаров.

#### **РАЗДЕЛ V. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.**

##### **Глава IX. ЗЕМЛИ ГОРОДОВ, ПОСЕЛКОВ И СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.**

**Статья 64.** Состав земель городов и поселков городского типа.

К землям городов и поселков городского типа относятся все земли, находящиеся в пределах городской и поселковой черты.

В состав этих земель входят:

- 1) земли городской застройки;
- 2) земли общего пользования;
- 3) земли сельскохозяйственного использования и другие угодья;
- 4) земли, занятые городскими лесами;
- 5) земли железнодорожного, водного, воздушного, трубопроводного транспорта и другие.

Городская и поселковая черта устанавливается и изменяется Президиумом Верховного Совета Республики Абхазия по представлению Совета Министров Республики Абхазия.

Земли в пределах городской (поселковой) черты находятся в ведении городских (поселковых) органов управления.

**Статья 65.** Городская (поселковая) черта, черта сельского населенного пункта.

Городская (поселковая) черта, черта сельского населенного пункта — внешняя граница земель города (поселка), сельского населенного пункта, которая отделяет их от других категорий земель.

**Статья 66.** Состав земель городской и поселковой застройки.

К землям городской и поселковой застройки относятся все земли, застроенные и предоставленные под застройку жилыми, коммунально-бытовыми, культурно-просветительными, промышленными, торговыми, административными и иными строениями и сооружениями.

Земли городской в поселковой застройки предоставляются в пользование предприятиям, учреждениям, организациям, независимо от форм собственности, для жилищного и культурно-бытового, промышленного и других видов капитального

строительства, а гражданам предоставляется в пожизненное владение для индивидуального жилищного строительства и обслуживания жилого дома.

Земли городской и поселковой застройки, временно не используемые под застройку, могут быть предоставлены во временное пользование или на условиях аренды для строительства объектов облегченного типа (киоски, рекламные сооружения и т. п.) и иных нужд.

Если на земельном участке имеется одно или несколько строений, принадлежащих нескольким собственникам, земельный участок, считается в общем владении или пользовании всех собственников строений.

Не допускается разделение земельного участка, при котором та или другая часть участка или находящегося на нем строения лишаются коммунального обслуживания (освещения, канализации, водопровода и т. п.), а их владельцы или пользователи — самостоятельного прохода или проезда.

Не допускается застройка земельного участка подсобными помещениями (гаражом, погребом, кладовой), если это ущемляет интересы расположенных на данном участке предприятий, учреждений, организаций или проживающих в жилых домах граждан.

В случае разрушения строения в результате стихийного бедствия или по другим причинам за собственником разрушенного строения сохраняется право владения или пользования земельным участком, если он приступит к восстановлению строения или возведению нового строения на этом участке не позднее двух лет со дня разрушения за исключением случаев, когда проектом планировки и застройки города предусмотрено иное использование этого земельного участка. В этих случаях собственнику разрушенного строения предоставляется в установленном порядке другой земельный участок в черте данного города или другое благоустроенное жилое помещение.

**Статья 67.** Земли общего пользования городов и поселков городского типа.

К землям общего пользования городов и поселков городского типа относятся:

- 1) площади, улицы, проезды, дороги, набережные и т. п.;
- 2) земля, используемые для удовлетворения культурно-бытовых потребностей и отдыха населения (парки, бульвары, скверы, водоемы, стадионы, пляжи);
- 3) земли коммунально-бытового назначения (отопительные системы);
- 4) полигоны для захоронения неутраченных промышленных и бытовых отходов.

Земли общего пользования не закрепляются за конкретными предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами и находятся в непосредственном ведении городского и поселкового органа управления.

Набережные и береговая полоса моря и водоемов в городах и поселках используются, в первую очередь, для отдыха и спорта.

Возведение строений и сооружений на землях общего пользования разрешается только в соответствии с целевым назначением земель.

Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться предприятиям, организациям, учреждениям и гражданам во временное пользование под строения и сооружения облегченного типа (киоски, рекламные сооружения и т. п.) по решению городского или поселкового органа управления.

**Статья 68.** Земли сельскохозяйственного пользования и другие угодья в городах и поселках городского типа.

К землям сельскохозяйственного пользования и другим угодьям в городах и поселках городского типа относятся пашни, сады, огороды, земли, занятые дорожной сетью, постройками, дворами, площадями и прочие земли, находящиеся во владении

сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, независимо от форм собственности.

Разрешение на строительство сельскохозяйственными и лесохозяйственными предприятиями, учреждениями и организациями жилых, культурно-бытовых и производственных построек на землях сельскохозяйственного использования и других угодьях, находящихся в черте городов и поселков городского типа, производится по согласованию с городскими или поселковыми органами управления.

**Статья 69.** Использование земель, занятых городскими лесами.

Земли, занятые городскими лесами, предназначаются для организации отдыха населения, улучшения микроклимата, состояния атмосферного воздуха и санитарно условий города, удовлетворения культурно-эстетических потребностей населения, защиты территории города от водной и ветровой эрозии. Находящиеся в их составе земельные участки, не занятые лесонасаждениями, используются для организации спортивных площадок и других нужд.

**Статья 70.** Земли железнодорожного, водного, воздушного, трубопроводного транспорта, горной промышленности и другие земли в городах и поселках городского типа.

К землям железнодорожного, водного, воздушного, трубопроводного транспорта, горной промышленности и другим землям в городах и поселках городского типа относятся земли, предоставленные в пользование предприятиям учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них специальных задач.

Перечень построек и сооружений, подлежащих размещению на предоставленном в пользование земельном участке, определяется в исходных данных при предоставлении заявки на отвод участка. Размещение дополнительных зданий и сооружений в период эксплуатации осуществляется после дополнительного решения городского или поселкового органа управления.

**Статья 71.** Обязанности по содержанию и благоустройству земельных участков в городах и поселках городского типа.

Городской (поселковый) орган управления, а также предприятия, учреждения, организации, а также и граждане обязаны проводить комплекс необходимых работ по содержанию, благоустройству и озеленению земельных участков, содержанию и сохранению зеленых насаждений, поддержанию закрепленных за ними территорий в должном архитектурном, санитарном и противопожарном состоянии.

**Статья 72.** Земли сельских населенных пунктов.

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих пунктов в порядке землеустройства.

Земли сельских населенных пунктов состоят:

1) из земель сельских населенных пунктов, находящихся в ведении сельских органов управления. В пределах границ этих населенных пунктов сельские органы управления принимают решения о предоставлении земельных участков во владение, пользование и аренду;

2) из земель сельских населенных пунктов, находящихся в пользовании сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, учреждений и организаций. В этих населенных пунктах предоставление земель производится в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Черта сельских населенных пунктов устанавливается и изменяется Президиумом Верховного Совета Республики Абхазия, по представлению Совета Министров Республики Абхазия, в соответствии с проектами их планировки и внутрихозяйственного землеустройства.

Сельские населенные пункты сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций с включением их в черту города исключаются из земель сельскохозяйственного назначения и включаются в состав соответствующих земель города.

При этом отдельные здания и сооружения с земельными участками, необходимыми для их обслуживания, по желанию сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, учреждений и организаций могут быть оставлены в их постоянном пользовании, а стоимость остальных зданий и сооружений и другие затраты, произведенные на территории этих населенных пунктов, возмещаются землевладельцам из местного бюджета.

**Статья 73.** Обязанности по благоустройству земельных участков в сельских населенных пунктах.

Сельские органы управления, землевладельцы и землепользователи в черте сельского населенного пункта обязаны производить необходимые мероприятия по благоустройству и озеленению земельных участков, сохранению и содержанию зеленых насаждений.

## **РАЗДЕЛ VI. ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

### **Глава X.**

**Статья 74.** Земли промышленности.

Землями промышленности признаются земли, предоставленные для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных строений и сооружений промышленных, горнодобывающих, транспортных и других предприятий, их подъездных путей, инженерных сетей, административно-бытовых зданий и иных сооружений.

Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами и проектно-технической документацией, а отвод участков осуществляется с учетом очередности их освоения.

Земельные участки, высвобождаемые предприятиями по добыче полезных ископаемых, другими промышленными или транспортными предприятиями на предоставленных им в пользование сельскохозяйственных землях, либо лесных угодьях, должны быть приведены ими в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, жилищном строительстве или садоводстве, а земельные участки на предоставленных в пользование иных землях — для использования по назначению. Вокруг промышленных предприятий в зависимости от характера производства должны создаваться санитарно-защитные зоны в соответствии с нормами, утвержденными в установленном порядке.

Создание санитарно-защитной зоны не лишает землевладельцев и землепользователей, в том числе и арендаторов земли, которые оказались в пределах этой зоны, права владения или пользования ими с ограничениями, установленными для этих зон. Защитные зоны в черте городов, поселков городского типа должны благоустраиваться и озеленяться промышленными предприятиями в соответствии с проектами планировки и застройки этих населенных пунктов.

**Статья 75.** Земли транспорта, связи и иного назначения.

Землями транспорта, связи и иного назначения признаются земли, предоставленные в пользование предприятиям, организациям железнодорожного, автомобильного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также предприятиям и организациям, осуществляющим эксплуатацию линий электропередачи и связи.

Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами и проектно-технической документацией, а отвод участков осуществляется с учетом очередности их освоения.

Организациям, осуществляющим строительство и эксплуатацию линий электропередачи, телецентров и радиочастотных станций, ретрансляционных телевизионных станций, радиорелейных линий, воздушных и кабельных телефонно-телеграфных линий связи, предоставляются земельные участки в соответствии с действующими нормами и утвержденными проектами на строительство, а также земельные участки, необходимые для временного пользования в период строительства и эксплуатации этих объектов.

Вдоль воздушных и подземных кабелей линий электропередачи, телефонно-телеграфных линий, проходящих за пределами населенных пунктов, а также вокруг излучающих сооружений телерадиостанций и радиорелейных линий, устанавливается охранная зона. Земли в пределах этих зон у землевладельцев и землепользователей не изымаются, а используются с ограничениями, предусмотренными правилами, утвержденными в установленном порядке.

#### **Статья 76.** Земли для нужд обороны.

Землями для нужд обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил Республики Абхазия, пограничных, внутренних и железнодорожных войск.

Порядок предоставления земель для нужд обороны устанавливается настоящим Кодексом и другими законодательными актами Республики Абхазия.

**Статья 77.** Предоставление предприятиями, учреждениями и организациями промышленности, транспорта, связи, обороны и других отраслей народного хозяйства земель для сельскохозяйственных целей.

Предприятия, учреждения и организации промышленности, транспорта, связи, обороны и других отраслей народного хозяйства предоставляют неиспользуемые ими земли по решению сельских, поселковых, городских органов управления во временное пользование гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям для сельскохозяйственных целей.

Плата за указанные земли вносится в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

### **РАЗДЕЛ VII. ЗЕМЛИ ПРИРОДООХРАННОГО, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО, РЕКРЕАЦИОННОГО И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

#### **Статья 78.** Земли природоохранного назначения.

К землям природоохранного назначения относятся земли заповедников (национальных парков), дендрологических парков, ботанических садов, заповедников (за исключением охотничьих) и памятников природы, предоставленные в установленном порядке предприятиям, учреждениям и организациям для специальных целей.

На указанных землях запрещается деятельность, противоречащая их целевому назначению.

Для обеспечения режима заповедников (национальных), дендрологических парков, ботанических садов (за исключением охотничьих), памятников природы учреждаются охранные зоны с запрещением на землях этих зон деятельности, вредно влияющей на обеспечение соблюдения их режима.

Порядок использования земель природоохранного назначения и установления охранных зон определяется законодательством Республики Абхазия.

#### **Статья 79.** Земли оздоровительного назначения.

К землям оздоровительного назначения относятся земельные участки, обладающие природными лечебными свойствами, благоприятными для организации профилактики и лечения, предоставленные в установленном порядке соответствующим учреждениям и организациям в постоянное пользование.

Порядок использования земель оздоровительного назначения и установления санитарной охраны определяется законодательством Республики Абхазия.

**Статья 80.** Земли рекреационного назначения.

Землями рекреационного назначения являются земли, предоставленные соответствующим учреждениям и организациям для организации массового отдыха и туризма населения.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, препятствующая использованию их по целевому назначению.

Порядок использования земель рекреационного назначения определяется законодательством Республики Абхазия (настоящим Кодексом и законодательством о курортах и других объектах оздоровительного назначения).

**Статья 81.** Земли историко-культурного назначения.

К землям историко-культурного назначения относятся земли историко-культурных заповедников, мемориальных парков, погребений, археологических памятников, памятников истории и культуры, предоставленные соответствующим учреждениям и организациям в постоянное пользование.

На этих землях запрещается любая деятельность, противоречащая их целевому назначению.

Порядок использования земель историко-культурного назначения, установление вокруг них охранных зон регулирования застройки определяется законодательством Республики Абхазия (настоящим Кодексом и [законодательством](#) о памятниках истории и культуры).

**РАЗДЕЛ VIII. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА. ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА, ПРИБРЕЖНЫЕ ЗЕМЛИ И ЗЕМЛИ ЗАПАСА.**

**Статья 82.** Земли лесного фонда.

Землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства.

В целях лесоразведения, прекращения роста оврагов, создания защитных лесных насаждений и зеленых зон вокруг городов и промышленных центров в состав земель лесного фонда могут быть переданы в установленном порядке земли иного назначения.

Районные органы управления по согласованию с государственными органами лесного хозяйства и природоохранными органами могут предоставлять на условиях аренды земли лесного фонда во временное пользование сельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям для ведения сельского хозяйства.

Порядок пользования землями лесного фонда определяется специальным законодательством Республики Абхазия (настоящим Кодексом и [лесным законодательством](#) Республики Абхазия).

**Статья 83.** Земли водного фонда.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (реками, озерами водохранилищами, каналами и т.п.), болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также полосы отвода по берегам водоемов, предоставленные в установленном порядке предприятиям, учреждениям и организациям для нужд водного хозяйства.

По берегам рек, магистральных каналов и коллекторов, водохранилищ и других водоемов, а также источников питьевого и бытового водоснабжения для лечебных и



культурно-оздоровительных нужд населения выделяются в порядке, установленном законодательством Республики Абхазия, водоохранные зоны и прибрежные полосы.

Прибрежные полосы рек, магистральных каналов, коллекторов, водохранилищ и других водоемов могут изыматься у землевладельцев и землепользователей для природоохранных нужд.

Порядок использования земель водного фонда определяется специальным законодательством Республики Абхазия (настоящим Кодексом и [ВОДНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Республики Абхазия).

#### **Статья 84.** Прибрежные земли.

К прибрежным землям относятся земли, прилегающие к побережью Черного моря, вдоль территории Республики Абхазия шириной 200 метров (в пределах территории городов республиканского подчинения — 100 м). Прибрежные земли имеют особый правовой статус (режим), относятся к категории особо ценных земель, изъятие которых не допускается без соответствующего решения Верховного Совета Республики Абхазия.

Прибрежные земли не могут предоставляться во владение, на них не распространяются статьи настоящего Кодекса и других законодательных актов Республики Абхазия, касающиеся владения землей. Прибрежные земли могут предоставляться в постоянное или временное пользование, в том числе и на условиях аренды, районными или городскими органами управления только по согласованию с Правительством Республики Абхазия. Предоставление в пользование земельных участков в прибрежной зоне площадью более 1 га осуществляется Правительством Республики Абхазия по согласованию с Президиумом Верховного Совета Республики Абхазия.

Порядок предоставления земель во владение или пользование на землях, непосредственно прилегающих к прибрежным землям (от 200 до 500 метров от берега моря), для городов республиканского подчинения (от 100 до 200 метров), определяется Правительством Республики Абхазия.

#### **Статья 85.** Земли запаса.

Землями запаса являются все земли, не предоставленные во владение, постоянное пользование и аренду. К ним также относятся земли, право владения и пользования которыми прекращено в соответствии со статьями настоящего Кодекса.

Земли запаса находятся в ведении сельских, поселковых, районных, городских органов управления и предназначаются для предоставления во владение, пользование и аренду преимущественно для сельскохозяйственных целей.

### **РАЗДЕЛ IX. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ЗА ПОТЕРИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО И ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА.**

#### **Статья 86.** Возмещение землевладельцам и землепользователям убытков.

Убытки, причиненные землевладельцам и землепользователям, в том числе арендаторам, подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду) в случаях:

изъятия или временного занятия земель;

ограничения их прав в связи с установлением охранных, санитарных и защитных зон вокруг водоемов, источников водоснабжения, курортов, вдоль рек, сбросов, дорог трубопроводов, линий электроснабжения и связи, а также других объектов;

ухудшения качества земель в результате влияния строительства и эксплуатации водоемов, коллекторов и других объектов, выделяющих вредные для сельскохозяйственных культур и насаждений вещества, и иных действий предприятий, учреждений, организаций и граждан, приводящих к снижению урожая и ухудшению качества сельскохозяйственной продукции.

Возмещение убытков производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отводятся изъятые земельные участки, а также предприятиями, учреждениями и организациями, деятельность которых влечет ограничение прав землевладельцев и землепользователей, в том числе арендаторов, или ухудшение качества близлежащих земель, в порядке, установленном законодательством Республики Абхазия.

*См. [Положение о порядке возмещения землевладельцам, землепользователям и арендаторам убытков и потерь сельскохозяйственного производства в связи с изъятием или временным занятием земель, утвержденное Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 18 сентября 1997 г. № 167](#)*

Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом или органами арбитражного суда в соответствии с их компетенцией.

**Статья 87.** Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных и лесных угодий, включая сельскохозяйственные угодья, находящиеся во владении и пользовании граждан для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, ограничением прав землевладельцев и землепользователей, в том числе арендаторов, или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений и организаций, подлежат возмещению соответствующим органом управления, предприятиями, учреждениями и организациями, которым отводятся изымаемые сельскохозяйственные и лесные угодья для нужд, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, а также предприятиями, учреждениями и организациями, вокруг объектов которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны с исключением из оборотов сельскохозяйственных и лесных угодий или переводом их в менее ценные угодья. Эти потери компенсируются помимо убытков, предусмотренных [статьей 86](#) настоящего Кодекса.

Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не возмещаются:

при изъятии земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

при изъятии земельных участков для строительства школ, интернатов, детских домов, школьных и лечебных учреждений.

[Размеры и порядок](#) определения подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а также [перечень](#) предприятий, организаций и граждан, освобождаемых от их возмещения, устанавливаются Советом Министров Республики Абхазия.

**Статья 88.** Использование средств, поступающих в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, используются исключительно для освоения новых земель, повышения плодородия почв и продуктивности земель лесного фонда, улучшения угодий и охраны земель.

## **РАЗДЕЛ X. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ.**

**Статья 89.** Цели и задачи охраны земель.

Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на их рациональное использование, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных антропогенных воздействий, а также на воспроизводство и повышение плодородия почв,

продуктивности земель лесного фонда, обеспечение режима земель, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к угодьям как к сложным природным образованиям (экосистемам) с учетом целей и характера их использования, зональных и региональных особенностей.

**Статья 90.** Организация рационального использования земель.

Система рационального использования земель должна носить природоохранный, ресурсосберегающий, воспроизводительный характер и предусматривать сохранение почвы, ограничение отрицательного влияния на них, а также на растительный и животный мир, геологические породы, водные источники и другие объекты окружающей среды.

**Статья 91.** Содержание и порядок охраны земель.

Землевладельцы и землепользователи, в том числе арендаторы, обязаны осуществлять:

- сохранение и повышение плодородия почв, а также других свойств земли;
- защиту земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химических и радиоактивных веществ и от других процессов разрушения;
- защиту от зарастания сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, других процессов ухудшения культурно-технического состояния земель;
- рекультивацию нарушенных земель, мероприятия по повышению их плодородия и других полезных свойств земли;
- снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель;
- временную консервацию деградированных сельскохозяйственных угодий, если иными способами невозможно восстановить плодородие почв.

Государственные органы принимают необходимые меры по охране земель в рамках международных и республиканских программ.

**Статья 92.** Порядок осуществления охраны земель.

Охрана земель осуществляется землевладельцами, землепользователями, в том числе арендаторами, в соответствии с нормами и требованиями, установленными настоящим Кодексом и законодательством об охране природы.

Контроль за осуществлением мероприятий по охране земель обеспечивается землеустроительной службой и органами охраны природы, другими органами управления.

**Статья 93.** Экологические требования к размещению, проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов, строений и сооружений, влияющих на состояние земель.

При размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструированных объектов, строений и сооружений, а также внедрении новых технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель.

Ввод в эксплуатацию объектов и применение технологий, не обеспеченных мерами защиты земель от деградации или нарушения, запрещается.

Размещение объектов, влияющих на состояние земель, производится не иначе, как по согласованию с землевладельцами, землепользователями, землеустроительной службой, органами охраны природы и другими заинтересованными органами.

**Статья 94.** Нормативы предельно допустимых концентраций химических веществ в почве.

Для оценки состояния ноци в интересах охраны здоровья чело века и окружающей среды устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных химических веществ в почве.

Указанные нормативы и методы их определения утверждаются Советом Министров Республики Абхазия по представлению Министерства экологии и Министерства здравоохранения Республики Абхазия.

**Статья 95.** Задачи и содержание экономического стимулирования рационального использования и охраны земель.

Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель направлено на повышение заинтересованности землевладельцев и землепользователей, в том числе арендаторов, в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, на защиту земель от негативных последствий производственной деятельности и включает:

выделение средств республиканского или местного бюджета для восстановления земель, нарушенных не по их вине;

освобождение от части платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения или улучшения их состояния, в период, предусмотренный проектом производства работ;

предоставление льготных кредитов;

частичную компенсацию из средств бюджета снижения дохода в результате временной консервации нарушенных не по их вине участков;

поощрение за улучшение качества земель, повышение плодородия почв и продуктивности земель лесного фонда, производство экологически чистой продукции.

Порядок осуществления мер, связанных с экологическим стимулированием рационального использования и охраны земель, устанавливается законодательством Республики Абхазия.

#### **РАЗДЕЛ XI. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ, ИХ МОНИТОРИНГ.**

**Статья 96.** Задачи и порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель.

Задача государственного контроля за использованием и охраной земель состоит в обеспечении соблюдения всеми учреждениями, организациями и предприятиями, независимо от форм собственности, а также гражданами требований земельного законодательства в целях эффективного использования и охраны земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется органами управления и специально уполномоченными органами.

Указания органов управления, землеустроительной службы, органов охраны природы и других специально уполномоченных на то органов по вопросам использования и охраны земель в пределах их компетенции обязательных для всех землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

*См. [Положение](#) «О порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель», утвержденное [Постановлением Кабинета Министров Республики Абхазия от 28 сентября 1996 г. № 183](#)*

**Статья 97.** Мониторинг земель.

Мониторинг земель представляет собой систему наблюдения за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

[Структура](#), [содержание](#) и [порядок](#) осуществления мониторинга устанавливается Советом Министров Республики Абхазия.

#### **РАЗДЕЛ XII. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР.**

**Статья 98.** Государственный земельный кадастр и порядок его ведения.

Государственный земельный кадастр предназначен для обеспечения органов управления, заинтересованных предприятий, учреждений, организаций и граждан сведениями о земле, в целях организации ее рационального использования и охраны, регулирования земельных отношений, землеустройства, обоснования размеров платы за землю, оценки хозяйственной деятельности.

Государственный земельный кадастр содержит систему необходимых сведений и документов о правовом режиме, категории качественной характеристики и народнохозяйственной ценности земель, их распределении по землевладельцам, землепользователям.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, регистрацией землевладельцев и землепользователей, учетом и оценкой земель.

Изыскание сведений о земле, ее количественном и качественном состоянии, о регистрации, учете и отчетности влечет ответственность в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

Государственный земельный кадастр ведется за счет средств республиканского и местного бюджетов.

Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается Советом Министров Республики Абхазия.

### **РАЗДЕЛ XIII. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО.**

#### **Статья 99.** Назначение землеустройства.

Землеустройство включает систему мероприятий, направленных на осуществление положений земельного законодательства, решений органов управления по организации использования и охраны земель, созданию благоприятной экологической среды и улучшению природных ландшафтов.

Основные положения землеустройства устанавливаются Правительством Республики Абхазия по согласованию с Президиумом Верховного Совета Республики Абхазия.

#### **Статья 100.** Содержание землеустройства.

Землеустройство предусматривает:

- 1) разработку прогнозов общереспубликанской и региональных программ использования и охраны земель;
- 2) составление схем землеустройства, технико-экономических обоснований использования и охраны земельных ресурсов;
- 3) установление на местности границ административно-территориальных образований;
- 4) составление проектов образования новых и упорядочения существующих землевладений и землепользований с учетом контурной организации территории;
- 5) обоснование размещения и установление границ территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами;
- 6) составление проектов отвода земельных участков во владение или пользование, ограничения в натуре изъятых и отведенных земельных участков;
- 7) подготовку документов, удостоверяющих право владения или право пользования землей;
- 8) составление проектов землеустройства сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, устройство угодий, а также разработку мероприятий по охране земель;
- 9) составление проектов внутрихозяйственного землеустройства землевладений граждан с обоснованием мер по эффективному использованию земли в соответствии с

целевым назначением, повышению ее плод при применении природоохранной технологии производства;

10) разработку проектов и другой землеустроительной документации, связанной с использованием и охраной земель;

11) авторский надзор за осуществлением проектов землеустройства;

12) проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий земельного фонда.

**Статья 101.** Организация землеустройства.

Землеустройство осуществляется государственными землеустроительными организациями за счет средств республиканского и местного бюджетов. Разработка землеустроительных проектов, связанных с устройством, коренным улучшением и охраной земель от оползней, сдвигов, подтопления и т. п. может проводиться по инициативе землевладельцев и землепользователей за их счет государственными и другими землеустроительными организациями.

**Статья 102.** Рассмотрение и утверждение землеустроительных проектов и других материалов по землеустройству.

Рассмотрение и утверждение землеустроительных проектов производится в следующем порядке:

1) прогнозные материалы, технико-экономические обоснования использования и охраны земель и схемы землеустройства после согласования в порядке, установленном в заданиях на их разработку, рассматриваются и утверждаются соответствующими органами управления;

2) проекты образования новых землевладений и землепользователей за счет земель запаса после согласования с заинтересованными землевладельцами и землепользователями рассматриваются и утверждаются соответствующими сельскими, поселковыми, городскими, районными органами управления;

3) проекты отвода земельных участков во владение или использование утверждаются соответствующими органами управления, предоставляющими и изымающими земельные участки;

4) проекты внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, а также проекты изменения границ и размеров землепользований после согласования их с землевладельцами и землепользователями рассматриваются и утверждаются соответствующими сельскими, поселковыми, городскими, районными органами управления;

5) рабочие землеустроительные проекты, связанные с устройством, коренным улучшением и охраной земель, рациональным их использованием, рассматриваются и утверждаются заказчиками этих проектов.

Изменения в землеустроительные проекты и другие материалы по землеустройству, утверждаются в порядке, определенном в пунктах 1—4 настоящей статьи Кодекса, вносятся по решению органа управления, утвердившего эти проекты.

Землеустроительные проекты, указанные в пункте 5 настоящей статьи, изменяются с разрешения заказчиков проектов.

#### **РАЗДЕЛ XIV. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ.**

**Статья 103.** Органы, разрешающие земельные споры.

Земельные споры разрешаются органами местного управления и в судебном порядке, установленном настоящим Кодексом и другими актами законодательства Республики Абхазия.

Имущественные споры, связанные с земельными отношениями между предприятиями, учреждениями и организациями, а также имущественные споры,

связанные с земельными отношениями, в которых сторонами или одной из сторон являются граждане, разрешаются в судебном порядке.

Споры между гражданами, которым принадлежит жилой дом и хозяйственные постройки на праве совместной собственности, о порядке владения земельным участком разрешаются судом.

**Статья 104.** Разрешение земельных споров на территории сельского органа управления.

Споры землевладельцев и землепользователей по вопросам владения или пользования землей на территории сельского органа управления разрешаются этим органом.

**Статья 105.** Разрешение земельных споров на территории поселкового органа управления.

Споры землевладельцев и землепользователей по вопросам владения или пользования землей на территории поселкового органа управления разрешаются этим органом.

**Статья 106.** Разрешение земельных споров на территории городского, районного органов управления

Споры землевладельцев и землепользователей по вопросам владения или пользования землей на территории городского, районного органов управления разрешаются этими органами.

**Статья 107.** Разрешение земельных споров на территории разных городских, районных органов управления

Споры землевладельцев и землепользователей по вопросам владения или пользования землей на территории разных городских, районных органов управления разрешаются Верховным Советом Республики Абхазия.

**Статья 108.** Порядок рассмотрения земельных споров органа управления.

Споры по вопросам землевладения или землепользования рассматриваются органами местного управления по заявлению одной из сторон.

Указанные споры рассматриваются с участием заинтересованных сторон, которые должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения спора.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие, рассмотрение дела откладывается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не приостанавливает рассмотрения земельного спора.

Для подготовки материалов по разрешению споров по вопросам землевладения или землепользования органы местного управления в необходимых случаях могут образовывать комиссии, орган управления рассматривает земельный спор в месячный срок со дня поступления заявления и принимает решение, в котором определяется порядок его исполнения и меры по восстановлению нарушенного права землевладельцев и землепользователя.

**Статья 109.** Права и обязанности сторон при рассмотрении земельных споров.

Стороны в земельном споре имеют право:

знакомиться с материалами по разрешению земельного спора; делать из них выписки;

принимать участие в рассмотрении земельного спора;

представлять документы и другие доказательства, возбуждать ходатайства;

давать устные и письменные объяснения, возражать против ходатайств и доказательств другой стороны;

получать копию решения по земельному спору и, в случае несогласия с принятым решением, обжаловать его.

**Статья 110.** Обжалование решений по земельным вопросам.

При несогласии землевладельца и землепользователя с решением вышестоящего органа управления по земельному спору оно может быть обжаловано в судебном порядке.

**Статья 111.** Приостановление или отсрочка исполнения решения органа управления по земельному спору.

Исполнение решения органа управления по земельному спору может быть приостановлено или отсрочено органом управления, принявшим решение или вышестоящим органом управления.

#### **РАЗДЕЛ XV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.**

**Статья 112.** Недействительность соглашений, нарушающих право владения или право пользования землей.

Купля-продажа, дарение, залог, самовольный обмен земельных участков запрещаются.

**Статья 113.** Ответственность за нарушение земельного законодательства.

Лица, виновные в:

самовольном занятии земельных участков;

порче сельскохозяйственных и других земель, загрязнении их химической и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами;

разрешение строительства, вводе в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земель;

невыполнение требований природоохранного режима использования земель;

нарушении сроков возврата временно занимаемых земель или невыполнении обязанностей во приведению их в состояние, пригодное для использования по назначению;

уничтожении межевых знаков границ землевладений и землепользований;

непринятии мер по борьбе с сорняками и вредителями сельскохозяйственных культур;

неправильной эксплуатации, уничтожении или повреждении гидротехнических сооружений, защитных лесонасаждений;

утаивании или искажении сведений о состоянии экологической, в том числе радиационной обстановки, связанной с загрязнением земли;

использовании земельных участков не по целевому назначению;

невыполнении условий хранения нанесенного плодородного слоя почвы;

самовольном отклонении от проектов внутрихозяйственного землеустройства;

несут гражданскую, административную или уголовную ответственность в соответствии с законодательством Республики Абхазия.

Законодательством Республики Абхазия может быть установлена ответственность и за другие виды нарушений земельного законодательства.

*Об уголовной ответственности за нарушение земельного законодательства см. [статьи 167 и 252 Уголовного Кодекса Республики Абхазия](#)*

**Статья 114.** Возврат самовольно занятых земельных участков.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются по их принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, включая снос строений и сооружений, производится предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, самовольно занявшими земельные участки за счет их средств.

Возврат самовольно занятых земельных участков, производится в административном порядке.



**Статья 115.** Возмещение вреда, причиненного в результате нарушения земельного законодательства.

Предприятия, учреждения, организации и граждане обязаны возмещать вред, причиненный ими в результате нарушений земельного законодательства.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ  
ВЕРХОВНОГО СОВЕТА  
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ В. АРДЗИНБА

г. Сухум

7 сентября 1994 года

№ 135-с

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ  
О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА  
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ**

Верховный Совет Республики Абхазия постановляет:

1. Ввести в действие Земельный Кодекс Республики Абхазия с момента принятия.
2. Считать утратившими силу законодательные и нормативные акты в части, противоречащей настоящему Кодексу.
3. Поручить Совету Министров Республики Абхазия в срок до 1 декабря 1994 года привести в соответствие с настоящим Кодексом все нормативные акты, регулирующие земельные отношения, и представить в Верховный Совет Республики Абхазия проекты необходимых законодательных актов.
4. Поручить Совету Министров Республики Абхазия в срок до 1 января 1995 г. подготовить:
  - а) Положение о Земельных комиссиях;
  - б) формы документов, удостоверяющих право владения, пользования и аренду земли;
  - в) формы документов, необходимых для государственного учета земель, определения состава категорий земельного фонда республики, составления земельного баланса республики;
  - г) порядок предоставления земель во владение, пользование или аренду;
  - д) проект Закона Республики Абхазия «О плате за землю»
  - е) представить в Президиум Верховного Совета Республики Абхазия перечень особо ценных земель, изъятие которых не допускается;
  - ж) порядок создания специального земельного фонда;
  - з) порядок ведения государственного земельного кадастра;
  - и) порядок осуществления мониторинга земель;
  - к) положение о землеустройстве и землеустроительной службе в Республике Абхазия.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ  
ВЕРХОВНОГО СОВЕТА  
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ В. АРДЗИНБА  
г. Сухум  
7 сентября 1994 года  
№ 136-с

---

[1] В тексте документа допущена опечатка. О землях для нужд обороны см. [статью 76](#) Кодекса  
[2] Об аренде см. [Гражданский кодекс](#) Республики Абхазия  
[3] В тексте документа допущена опечатка. Имеется в виду [часть шестая](#) статьи 10 Кодекса