часть 1 статьи 25, статья 27, статьи 94-100

**Статья 25. Основания возникновения прав на землю**

1. Права на земельные участки, предусмотренные [главами III](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301204/4f2e3c65586d5381a54b423e3f175d06ef0a1a52/#dst100126) и [IV](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301204/7bde3ba7ff79793801e46ab6982d1d384c082406/#dst100159) настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287485/#dst0) "О государственной регистрации недвижимости".

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287488/bdb2754392763f4c0afbdb3bc7ea77ef6a5287c4/#dst100169) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

**Статья 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

КонсультантПлюс: примечание.

Позиции высших судов по ст. 27 ЗК РФ >>>

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.

4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных [статьей 95](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301204/b5a27f87fb768244734991c16ad59ef7c0d09b0d/#dst100813)настоящего Кодекса);

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 [N 86-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201315/fb56db98ad8ce897270006872ba08c6390f9d490/#dst100418), от 07.03.2005 [N 15-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200797/e07f3a5e4b089705af512b1d4058f49e1857300d/#dst100103), от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 30.12.2015 [N 460-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_191517/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100011))

(см. текст в предыдущей редакции)

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219119/b5315c892df7002ac987a311b4a242874fdcf420/#dst100286) от 08.12.2011 N 424-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

(пп. 8 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201630/39eeff8a1e3e4a97210a98e9d18299d402ad6573/#dst100740) от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в [пункте 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301204/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225) настоящей статьи;

2) из состава земель лесного фонда;

(пп. 2 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221454/838e785c160c9bbca7f82229748560c25d8029d9/#dst100191) от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

(пп. 3 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201714/c7f026b7764e8984216a49254aa592fda4abd50b/#dst100074) от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201551/bdb2754392763f4c0afbdb3bc7ea77ef6a5287c4/#dst100702) от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в [пункте 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301204/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225)настоящей статьи;

6) не указанные в [пункте 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301204/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225) настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

(пп. 7 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

8) утратил силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ;

(см. текст в предыдущей редакции)

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

(пп. 13 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168125/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100025) от 10.05.2007 N 69-ФЗ)

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

(пп. 14 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55726/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100015) от 19.06.2007 N 102-ФЗ)

6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301202/#dst0) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется настоящим Кодексом и Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301202/#dst0) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201889/5bdc78bf7e3015a0ea0c0ea5bef708a6c79e2f0a/#dst100136) от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

КонсультантПлюс: примечание.

С 1 января 2019 года Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/fc491e47cc05c98a23f1b13f313525857ab0a381/#dst100443) от 29.07.2017 N 217-ФЗ в пункт 7 статьи 27 вносятся изменения.

См. текст в будущей редакции.

7. [Пункт 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301204/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst174) настоящей статьи не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

(п. 7 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200731/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100025) от 03.07.2016 N 354-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

8. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221337/9a073f7358f63cc80f8bf4b9406df3978054e8dc/#dst100084)Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

(п. 8 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201714/c7f026b7764e8984216a49254aa592fda4abd50b/#dst100076) от 03.06.2006 N 73-ФЗ, в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55726/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100017) от 19.06.2007 N 102-ФЗ)

**Глава XVII. ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

**И ОБЪЕКТОВ**

**Статья 94. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий**

1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

1) особо охраняемых природных территорий;

(в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 406-ФЗ)

2) природоохранного назначения;

3) рекреационного назначения;

4) историко-культурного назначения;

5) особо ценные земли.

(пп. 5 в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 406-ФЗ)

3. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.

4. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Утратил силу. - Федеральный закон от 28.12.2013 N 406-ФЗ.

6. Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

**Статья 95. Земли особо охраняемых природных территорий**

1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

(в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 406-ФЗ)

2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

(в ред. Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ)

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

4. Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

(в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 406-ФЗ, от 21.07.2014 N 234-ФЗ)

5. В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

6. Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков.

(в ред. Федеральных законов от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 28.12.2013 N 406-ФЗ, от 21.07.2014 N 234-ФЗ)

7. На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

КонсультантПлюс: примечание.

С 1 января 2019 года Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ подпункт 1 пункта 7 статьи 95 излагается в новой редакции.

См. текст в будущей редакции.

1) предоставление садоводческих и дачных участков;

2) строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами;

(в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;

4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

8. Территории природных парков располагаются на землях, которые предоставлены государственным учреждениям субъектов Российской Федерации, осуществляющим управление природными парками, в постоянное (бессрочное) пользование; допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, а также собственников.

(в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 406-ФЗ)

9. Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

10. Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

**Статья 96. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов**

1. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

(в ред. Федеральных законов от 18.07.2011 N 219-ФЗ, от 28.12.2013 N 406-ФЗ)

2. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со статьей 55 настоящего Кодекса. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

**Статья 97. Земли природоохранного назначения**

1. К землям природоохранного назначения относятся земли:

1) утратил силу. - Федеральный закон от 03.06.2006 N 73-ФЗ;

2) утратил силу. - Федеральный закон от 28.12.2013 N 406-ФЗ;

3) занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий);

(в ред. Федеральных законов от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 28.12.2013 N 406-ФЗ)

4) утратил силу. - Федеральный закон от 04.12.2006 N 201-ФЗ;

5) иные земли, выполняющие природоохранные функции.

2. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

4. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

5. В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 27.06.2018 N 164-ФЗ)

**Статья 98. Земли рекреационного назначения**

1. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

2. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

(в ред. Федеральных законов от 14.03.2009 N 32-ФЗ, от 23.06.2016 N 206-ФЗ)

3. Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 14.03.2009 N 32-ФЗ.

5. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

**Статья 99. Земли историко-культурного назначения**

1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;

2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

3) военных и гражданских захоронений.

2. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

(в ред. Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ)

3. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

**Статья 100. Особо ценные земли**

1. К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

2. На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

(в ред. Федерального закона от 13.05.2008 N 66-ФЗ)