

Глава 20. ПРАВО ПОСТОЯННОГО ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ

Статья 299. Основные положения

1. Правом постоянного землевладения является право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка (эμφитеυσις).

2. Право постоянного землевладения устанавливается по воле собственника, а в случаях, предусмотренных законом, - по иным основаниям.

Право постоянного землевладения подлежит государственной регистрации.

3. Собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, переданным в постоянное землевладение.

4. Правила настоящего Кодекса о постоянном землевладении соответственно применяются к постоянному владению и пользованию участками недр или водными объектами, если иное не установлено законом.

Статья 299.1. Права и обязанности лица, имеющего право постоянного землевладения

1. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, обязано использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не допуская ухудшения земельного участка, а также вносить установленную плату за право постоянного землевладения.

2. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе, а в случае, предусмотренном договором, - обязано, осуществлять изменения земельного участка, направленные на улучшение его природных свойств и качеств.

Возведение на земельном участке зданий или сооружений допускается при условии предоставления лицу, имеющему право постоянного землевладения, права застройки земельного участка ([глава 20.1](#)).

3. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, приобретает в собственность плоды, продукцию и доходы, полученные от использования земельного участка.

Лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе использовать недра под земельным участком в соответствии с [пунктом 2 статьи 296.8](#) настоящего Кодекса.

Статья 299.2. Договор об установлении права постоянного землевладения

1. Существенными условиями договора об установлении права постоянного землевладения являются условия о земельном участке ([статья 287](#)), о целях использования земельного участка, о плате за право постоянного землевладения.

2. В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения о целях использования земельного участка, о плате за право постоянного землевладения, о сроке права постоянного землевладения, если такой срок предусмотрен договором.

Статья 299.3. Срок права постоянного землевладения

Право постоянного землевладения является бессрочным, за исключением случаев, когда оно установлено на определенный срок. Такой срок не может быть менее пятидесяти лет.

Статья 299.4. Плата за право постоянного землевладения

1. Плата за право постоянного землевладения устанавливается в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно, если иная периодичность их уплаты не предусмотрена законом или договором;

2) установленной доли полученных в результате использования земельного участка плодов, продукции и доходов.

2. Законом размер платы за право постоянного землевладения, установленное в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть ограничен размером земельного налога.

3. Размер платы за право постоянного землевладения или порядок его определения может не чаще чем один раз в десять лет изменяться по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

4. В случае утраты значительной частью земельного участка природных свойств и качеств, необходимых для его использования по целевому назначению, лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе требовать соответствующего уменьшения размера платы за право постоянного землевладения.

Статья 299.5. Распоряжение правом постоянного землевладения

1. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе отчуждать это право, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом.

2. Право постоянного землевладения переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

3. На право постоянного землевладения может быть обращено взыскание, в том числе путем продажи с публичных торгов.

4. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе сдать этот земельный участок в аренду на срок до пяти лет, но не более чем на остающийся срок права постоянного землевладения.

Прекращение права постоянного землевладения влечет прекращение договора аренды.

Статья 299.6. Прекращение права постоянного землевладения

1. Право постоянного землевладения прекращается в случае такого изменения природных свойств и качеств земельного участка, которое привело к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением земельного участка.

2. Право постоянного землевладения может быть досрочно прекращено по требованию лица, имеющего это право, в случае такого изменения природных свойств и качеств значительной части земельного участка, которое привело к невозможности ее использования в соответствии с целевым назначением.

3. Право постоянного землевладения, установленное на определенный срок, прекращается по истечении срока, на который оно установлено.

4. Право постоянного землевладения может быть прекращено по соглашению между собственником земельного участка и лицом, имеющим право постоянного землевладения, за исключением случаев, когда это право передано в ипотеку.

5. Гражданин, имеющий право постоянного землевладения, может потребовать прекращения этого права по основаниям и в порядке, которые предусмотрены статьей 451 настоящего Кодекса.

6. Право постоянного землевладения может быть прекращено по инициативе собственника земельного участка в случае, когда лицо, имеющее право постоянного землевладения, не исполняет обязанность по улучшению земельного участка или допускает его ухудшение либо не вносит установленную плату за два года подряд.

Собственник земельного участка обязан направить лицу, имеющему право постоянного землевладения, уведомление о нарушении, содержащее требование об устранении соответствующего нарушения и срок для его устранения, который не может составлять менее шести месяцев. В случае неустранения лицом, имеющим право постоянного землевладения, допущенного им нарушения в срок, установленный собственником земельного участка, собственник имеет право требовать прекращения права постоянного землевладения в судебном порядке.

7. Право постоянного землевладения прекращается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции.

8. При продаже земельного участка с публичных торгов право постоянного землевладения не прекращается.

Статья 299.7. Последствия прекращения права постоянного землевладения

1. При прекращении права постоянного землевладения все улучшения земельного участка (посадки, результаты работ), осуществленные лицом, имеющим право постоянного землевладения, сохраняются за собственником земельного участка без выплаты компенсации за них, если соглашением между ними не предусмотрено иное.

2. В случае прекращения права постоянного землевладения по основаниям, предусмотренным [пунктом 7 статьи 299.6](#) настоящего Кодекса, орган, принявший решение об изъятии земельного участка, осуществляет выплату лицу, имеющему право постоянного землевладения, компенсации за досрочное прекращение права постоянного землевладения наряду с выплатой компенсации собственнику земельного участка. Размер компенсации определяется по правилам [пункта 2 статьи 296.2](#) настоящего Кодекса.