



ロシア新土地法制の成立 : 付:邦訳『土地法典』 (2001年)、 『農地取引法』 (2002年)

森下, 敏男

(Citation)

神戸法学年報, 18:91-230

(Issue Date)

2002

(Resource Type)

departmental bulletin paper

(Version)

Version of Record

(JaLCD0I)

<https://doi.org/10.24546/E0032267>

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/E0032267>



ロシア新土地法制の成立

－付：邦訳『土地法典』（2001年）、『農地取引法』（2002年）－

森 下 敏 男

はじめに

第1節 エリツィン政権下の新土地法典制定の試み

- (1) 第一期下院（1994－1995年）時代
- (2) 第二期下院（1996－1999年）時代

第2節 プーチン政権と新土地法典の成立

- (1) 立法の準備
- (2) 第一読会
- (3) 第二読会
- (4) 新土地法典の成立

第3節 農地取引法の制定過程

- (1) 第一読会
- (2) 第二読会
- (3) 農地取引法の成立

第4節 新土地法制の特徴

- (1) 新法制の特質
- (2) 新法制の基本的内容
- (3) まとめ

はじめに

2001年10月、懸案のロシアの新土地法典が成立し、2002年7月には、農地取引法が成立した。土地をめぐる諸問題は、ロシア史に深く根ざした帝政時代以来の難問であり、今日まで未解決のまま残されてきた。体制転換過程の1991年にはロシアの土地法典が制定され、土地私有制を認めた。しかし1993年の現行ロシア連邦憲法成立後、この土地法典の基本的条項は失効した。しかも新しい土地法典は未制定のため、土地法の「真空状態」と呼ばれる空白が最近まで続いていたのである。この空白は、約40の連邦法、約30の大統領令、数百の政府決定、連邦構成主体の独自立法で補われていたが、それらは雑多な法令の集積にすぎなかった。統一的な土地法体系の欠如のため、土地をめぐる法関係は明確ではなく、その間隙を縫って闇の土地市場が事実上成立しているという状況であった。

1991年のソ連邦の崩壊後、市場経済の導入と民主社会の建設という課題に対応した新法典が次々と成立をみた。憲法典、民法典（第1部ないし第3部）、刑法典、家族法典などである。2001年後半には、新土地法典とともに、労働法典、刑事訴訟法典も成立した。基本法典のなかでまだ未成立なのは、民事訴訟法典を残すだけとなった（その後2002年に成立）。こうして新社会の法的枠組みづくりは、一応順調に進んできているのであるが、その中身をみると、近代法の原則に十分には対応していない条項も多い。新土地法典と農地取引法も、後述のように、市場経済の原則には十分には適合していない。それは中途半端な妥協の産物である。とはいえそれは、社会主義崩壊後の試行錯誤的変革過程の一応の帰結であり、現代のロシアにおいてはその実状に相応しい落ち着くべきところに落ち着いたといえるかもしれない。

この間筆者は、ロシア土地法制の展開を追跡し、1990年代半ばまでの状況については詳細に論じたことがある¹⁾。その後の展開と土地法関係の現状について

(1) 「現代ロシアにおける土地所有制度改革」(『神戸法学雑誌』第42巻第3号、1992年)、

は、2001年6月の比較法学会でのミニシンポジウム「市場経済化にともなう土地法の変容」で、ロシアを担当するに際して、かなり詳細に研究したが、その結果は、簡単な概要を発表するに留まっている¹²⁾。今回本稿を執筆するに際して、その際の研究と、今回の新法典の制定過程の研究を、一本にまとめて発表する予定であった。しかしその時間的余裕がなく、ここでは、新法典の制定過程と新法の基本的内容を紹介することに限定せざるをえない。なお末尾に新『土地法典』(2001年)と『農地取引法』(2002年)の邦訳を付す¹³⁾。

第1節 エリツィン政権下の新土地法典制定の試み

エリツィン時代(1999年末まで)には、保守派の農業党主導で土地法典の立法化が推進されたが、それは土地私有権の承認に消極的な内容であり、大統領の拒否権発動により、結局成立しなかった。

(1) 第一期下院(1994-1995年)時代

1993年12月の現行ロシア連邦憲法制定直後、エリツィン大統領は、1991年に制定されたばかりのロシア共和国土地法典の主要な条項を(他の一連の関係法令とともに)失効させる大統領令を発した。本来大統領にそのような権限はないが、同年9月21日のエリツィン・クーデターによって最高会議は廃止され、大統領直轄統治が行われていた時期のことである。新憲法は土地私有権を認めており、大統領派は、新憲法に適合的な新土地法典の制定を目論んでいたので

「ロシアにおける私有化の現況」(『神戸法学年報』12号、1996年)。これらの基本的部分は『ポスト社会主義社会における私的所有の復活』(多賀出版、1997年)に収録。

(2) 拙稿「市場経済化にともなう土地法の変容：ロシア」(『比較法研究』第63号、2001年)参照。

(3) 本稿では、出典を示す場合、次のような略号を使っている。またカッコのなかの数字は、年・月・日、または年・号・頁を示す。P=議会新聞、N=独立新聞、K=コメルサント・デイリー、I=イズベスチャ、R=ロシア新聞。SR=ソビエトロシア

ある。しかし新憲法制定と同時に行われた新議会の選挙では保守派が勝利し、大統領派の思惑は外れた。

新憲法下の新議会は1994年1月に発足した。同年7月、政府の土地法典案が下院に上程された。同案はかなり進歩的なもので、基本的に土地の自由な売買を認めていた。ただ農地の用途変更は許可制であり、外国人は土地賃借権のみ認められる等の制約があった。この案には改革派も保守派も満足しなかった。改革派の「ロシアの選択」派は独自の土地法案を提案したが、それは外国人にも平等に土地所有権を認めるというものであった。結局これらの法案はいずれも否決された。

翌1995年には、下院の農業問題委員会が、土地法典起草のイニシアティブをとった。同委員会は保守系の農業党が主導権を握っていた。同年3月22日に下院に上程された案は、保守色が濃厚であった（以下『下院速記録』1995年第15巻426-455頁による）。報告を行った農業問題委員長のチェルヌイシェフ氏（農業党）は、「土地の自由な売却を認める代議員は一人もいない」と述べている。同草案は、土地の私有制は認めていたが、ファーマーは10年間、法人は5年間土地を売却できない、用途変更の禁止、転貸の禁止、土地の優先買取権の設定等、土地取引に多くの制限を設けていた。外国人は土地の賃借権しかもち得ない。旧コルホーズ・ソフホーズの構成員の持分地は、旧コルホーズ・ソフホーズに出資することによって後者の所有物となることが予定されており、あたかも旧コルホーズ・ソフホーズ体制への復帰を目指しているかのようであった。それでも共産党は、土地の私有を認めること自体に反対していたし、他方で改革派は、社会主義時代への逆戻りだと批判した。結局この案は、左右両派の反対で否決された。賛成117票、反対106票、保留12票であった（可決には議員定数の過半数の226票必要）。

1995年6月14日に農業委員会の提出した土地法典案は、さらに保守化したものであった（以下『下院速記録』1995年第18巻314-332頁による）。土地私有権は暖

味になり、賃借権を中心とした内容に変わっていた。私有が認められるのは、宅地付属地、菜園等のいわゆる副業経営地に限られていた。それでも共産党は草案に反対した。同党のシェベルーハ議員は、「(草案は)宅地付属地、別荘経営地、ガレージおよびその他若干の土地区画に対する私的所有を導入している。われわれはこれに反対する。私的所有を導入することはできず、土地は売買の対象たりえず、担保に供することもできないと考える」と演説している。共産党は、「私有」の語の一扫と、それに代えて「相続権付終身賃借占有」なる概念を提唱した。結局この草案も、賛成162条、反対105条、保留4票で否決された。

1995年7月14日に下院に提出された土地法典案は、さらに保守的なものに変わっていた(以下『下院速記録』1995年第19巻502-528頁による)。「私的所有」の語は姿を消し、旧コルホーズ体制への復帰の理念が表現されていた。ただ私有の語は使っていないが、宅地付属地、家庭菜園、個人用住宅地などの私有は事実上認めていた。ファーマーには土地所有権はなく、「相続可能終身占有権」または賃借権のみが認められた。この土地は国家やコルホーズ等に返還することができただけで、他に売却することはできない。農業組織(旧コルホーズ・ソフホーズ)も土地を所有できず、恒久的無期限利用権または賃借権が認められるだけであった。

このような内容であっても、共産党はなおもこの案に反対であった。同党のシェベルーハ議員は、「私的所有」の語から「私的」の語が削除され、「所有」の語だけが残ったが、本質は変わっていないと批判している。「私は声明するー土地は天然のものであり、売買の対象たりえないのだ。それは私のものでも、諸君ものでも、だれのものでもなく、それはわれわれが創造したものではないのだ。だからわれわれは、土地の所有について規定している条項(それは大変

(1) 以上の経過については、森下の紹介「ボイコ：ロシアの土地所有ー終わりなき歴史」(『社会主義法のうごき』91号、1995年)も参照。

な数になる)に絶対的に反対する」。ここでは、かつてのナロードニキのように、土地の「私有」のみならず、土地の「所有」一般に反対するという原理主義的な立場が表明されている。

土地法典案は投票にかけられた。賛成221票、反対42票、保留8票であった。カード式(コンピューター)投票をしなかった議員のうち2人が挙手で賛意を表明したが、なお賛成は223票で、過半数(226票)にわずかに届かなかった。例によって再投票にかけられたが、賛成222票でやはり否決された。議場は次の議題に移ったが、その後農業党主のラブシン議員が発言し、土地法典の問題をこのまま放置するわけにはいかないとし、再度の投票を求めた。そこで土地法典案を第一読会として承認すると同時に、第二読会を準備するために各フラクション代表からなる特別委員会を設置するという議案が投票に付された。それは賛成224票、反対43票、保留5票で一旦否決されたかにみえた。しかし6人の追加賛成者が名乗り出て、賛成230票で、やっと可決されたのである。といってもまだ第一読会である。賛成したのは農業党や中間諸派であり、共産党は賛成と投票不参加、反対に分かれ、「ロシアの選択」などの改革派は、投票不参加と反対に分かれた。

土地法典審議の第二読会は、1995年の年末にかけて、11月22日、11月24日、12月5日の3回行われた。しかしいずれも法案を採択するには至らなかった(以下の記述は『下院速記録』1995年第23巻70-80頁、167-169頁、280-281頁による)。各派の発言をみると、農業党、民主党(中間派)などが賛成、共産党は条件付賛成、改革派の「ロシアの選択」派や「統一・合意党」は反対、政府代表も「絶対的に反対」と演説している。採決は何度も繰り返されたが、いずれも賛成票が200票にも届かなかった(可決には226票必要)。1993年憲法下の第一期の下院議員の任期は1995年12月で終了したため、土地法典案の審議は、次期下院に持ち越されることになった。

(2) 第二期下院（1996－1999年）時代

1995年12月17日、第二期の下院議員の選挙が実施された。その結果共産党は第一党に躍進し、下院の保守色はいっそう明確となった。新期の下院は、1996年1月に発足した。土地法典草案の第二読会の審議は、1996年4月17日に行われた（以下の記述は『下院速記録』1996年第4巻306－328頁による）。農業問題委員長のチェルヌイシェフ委員長（農業議員グループ）が、提案報告をしている。それによれば、第二読会の審議にかけられた土地法案の特徴は次のようである。外国人・外国法人は土地賃借権のみ認められる。宅地付属地・菜園等については、市民・法人は所有権を有する。ファーマーは、土地の所有権はもたず、相続可能終身占有権・賃借権のみ認められる。既に土地所有権を取得しているファーマーは、それを売却する権利をもたない。ファーマーはその土地を抵当に立てることはできない。農業組織（旧コルホーズなど）は、その土地を売却することはできない。このように、基本的には、私有が認められるのは、宅地付属地などの副業経営地だけということになる。討論の後法案は採決に付され、賛成270票、反対23票、保留3票で可決された。投票総数および反対票が少ないのは、改革派が投票をボイコットしたためである。保守派優位の下院の新構成を反映して、今回はあっさりと余裕をもって過半数の賛成票を獲得したことになる。

1996年5月22日、下院は土地法案を、最終の第三読会で可決した。賛成288票、反対18票、保留6票であった。反対がわずか18票と少ないのに驚く。他に投票不参加が138人いるが、ここには欠席者も含まれているから、会場にいないが投票を拒否した議員の数は分からない（『下院速記録』1996年第28巻379頁）。さてやっと下院を通過した土地法典案であるが、それはその後複雑な経過をたどる。同年6月26日、上院はこの法案を否決するのである。そこで同年7月12日には、両院の議員による協議会が設置され、妥協が模索された。その結果策定された協議会の土地法典案は、翌1997年6月11日下院により可決され、同年

7月3日、上院もそれを承認した。しかし同年7月21日、大統領は拒否権を発動して、同法案への署名を拒否する。同法案の内容は、土地の私有権を認めている憲法第36条に違反するというのがその理由であった(P01-6-16)。

大統領の拒否権を覆して法案を成立させるためには、議会両院それぞれの3分の2以上の多数による法案の再可決が必要である。そこで1997年9月24日、下院は3分の2の特別多数で、大統領の拒否権を覆そうと試みた(以下は『下院速記録』1997年23巻31-40頁による)。大統領全権代表のコテンコフ氏は、大統領が署名を拒否した理由を次のように説明している。まず第一に、法案は農地の流通を事実上禁止していることである。第二に、土地の「連邦所有」の概念が欠如していることである。国有地の57パーセントは連邦所有であるが(他は連邦構成主体、自治体の所有)、その位置づけが明確でない。第三に、私有概念が不明確で、農地は私有地であっても処分できない。「土地の処分権なき所有は所有ではなく、利用権であるにすぎない」。農地の58パーセントは私有地なのに、それは流通しない「死んだ土地」なのである。

それに対して、下院農業問題委員会のチェルヌイシェフ委員長(農業議員グループ)は、次のように述べ、大統領の拒否権を覆すよう呼びかけている。彼によれば、民法典第129条は、土地法でその取引が認められている範囲内で土地の譲渡・移転は可能だとしており、土地法によって土地取引に制限を設けることが可能であることを前提にしている。土地法典案は、一般の農地の売却を許していないが、宅地付属地、菜園等の自由な売買は認めている。われわれは民法典に従っているのだ—というのが彼の主張であった。

法案は採決に付され、賛成293票、反対50票、保留5票で一旦否決された(大統領の拒否権を覆すには300票必要)。わずか7票不足していたのである。共産党のルイジン議員が再投票を要求し、その提案は賛成284票で可決された。可決されるまで投票を繰り返すといういつもの手続である。さすがに議長(このとき議長を務めていたのは、第一副議長で、「祖国—全ロシア」派のルイシ

コフ氏である)も、「4年間毎回儀式のように同じことを繰り返している。否決—再投票」と呆れている。

再投票の結果は、賛成304票、反対52票、保留5票で、今度は可決された。大統領全権代表コテンコフ氏は、「会場には184人の議員しかいない。・・・法典が採択されたとみなすことはできない」と叫んだが無駄であった。184人というのは少なすぎて疑問だが、欠席議員に代わって仲間が代理投票するのが常態であったから、実際には304票の賛成はなかったであろう。ともかくこのようにして、下院は、大統領の拒否権を覆すことに成功したのである。

しかしこれで新土地法典が成立したわけではない。大統領の拒否権を覆すためには、上院もまた3分の2の多数で法案を再承認する必要があったからである。しかし1998年2月18日、上院は法案をあっさりと否決してしまった。こうして保守派主導で進められた土地法典の立法作業は、振り出しに戻ったわけである。もっとも議会側は、この法案に修正を加えた上で、その修正案を1998年4月22日に下院が可決し、同年5月20日には上院も承認した。しかし大統領は、この法案を手続違反で(拒否権発動ではなく)議会に突き返している。憲法第104条第3項によれば、財政支出を伴う法案は、予め政府に提出してその意見を求めなければならないのに、それがなされていないというのである。憲法上の手続に瑕疵があれば、大統領は法案を議会に返還できるというのが、憲法裁判所の見解でもあった(1996年4月22日判決)。これによってエリツィン政権下の土地法典制定の試みは頓挫することになるが、後述のように、保守派は、このときの法案を再度次期下院に提案することになる。

第2節 プーチン政権と新土地法典の成立

2000年3月、プーチン氏が第二代のロシア連邦大統領に選出された。1999年12月に実施された下院選挙(第三期下院)では、共産党などの保守派が議席を

大幅に減らし、プーチン与党の中間派が伸張すると同時に、じり貧状態であった改革期も若干勢力を回復した¹¹⁾。こうした新しい条件の下で、新土地法典の立法作業は、政府（中間派・改革派）主導で進められ、2001年秋にはついに新法典が成立した。

(1) 立法の準備

プーチン政権と第三期下院の成立によって、土地法典の立法作業は仕切り直しとなったが、最初の一年間は、目立った動きはなかった。大統領が、土地問題についての人民投票を行うことを提案したこともあったが、具体的な動きにはならなかった。

このような状況の下で、2000年の秋、下院では民法典第17章問題が浮上した。改革派で下院立法委員長のクラシェニンニコフ氏（右派勢力同盟、元司法大臣）が、1994年制定の民法典第1部第17章「土地に対する所有権およびその他の諸物権」を施行に移すことを提案したのである。土地の私有制について規定しているこの第17章は、同施行法第13条によって、土地法典が施行されるまで施行されないことになっていた。新土地法典の制定がのめどが立たず、土地法制は空白のままであるが、そのため闇の土地取引が横行し、腐敗や投機を生み出す原因となっていた。また土地法制の空白が、投資を妨げていた。クラシェニンニコフ氏によれば、実際には1999年1年間で、70万件以上の土地売買が行われたという。それらを法的枠組みの中に取り込むために、同氏は、土地法典制定に先立って、とりあえず民法典第17章を施行することを提案したのである。

この提案（民法典施行法の改正）は、2000年9月15日の下院で審議されることになっていた。しかし「人民代議員」グループを代表してボドグルスキー議員は、大統領と議会が土地法典案を巡って妥協の道を探っているとき、このよ

(1) この選挙結果の分析については、拙著『現代ロシア憲法体制の展開』（信山社、2001年）第3章第1節参照。

うな提案をすることは適当ではないとし、この問題を議題から削除することを提案した。この提案は、賛成248票、反対118票、保留3票で可決された（過半数は226票。『下院速記録』2000年44号7-8頁、I 00-9-16）。民法第17章を施行するという提案は、同年12月20日の下院では議題として取り上げられたが、最初の投票では賛成178票、2回目の投票でも、賛成201票で否決された（『下院速記録』2000年67号59頁、K 00-12-21）。同じ提案は2001年1月25日の下院でも審議され、このときは賛成229票、反対168票、保留4票で辛うじて可決された（過半数は226票）。農工議員グループのハリトノフ代表は、この可決に抗議して、審議のボイコットを呼びかけて退場している。（『下院速記録』2001年73号58頁、N 01-1-26、K 01-1-26、P 01-1-27）。といってもこれは、まだ第一読会の通過にすぎなかった（『法令集』01-6-535）。

しかしその後、土地法典の起草作業が進み始める。この時点で、土地法典の立法作業に一つの大きな変化があった。それは、農地取引の問題は先送りして特別立法（農地取引法）に委ね、土地法典ではそれ以外の土地問題を規制することにしたのである。農地の問題については特に激しい対立がみられるため、保守派への妥協として、このような立法方法がとられたのである。したがって土地法典が規制対象とするのは、農地以外の市街地、工業用地などを中心とすることになる（宅地府属地、菜園などの副業経営地を含む）。グレフ経済発展・通商相の説明によれば、土地法典の関わる土地は、全土地の2パーセント、2.3

- (1) 農業党は、もともと共産党の有党として、議会で一定の勢力を有していた。しかし、第二期下院における土地法典の審議過程で、農業党の主導する法案を共産党が支持しなかったことから、両党の間の亀裂が深まった。1999年末の下院選挙に際して、ラプシン党首を初めとする主流派は、農業党大会での7割の支持を得て、プリマコフ元首相などの「祖国-全ロシア」に参加することを決定した。それに対して親共産党のハリトノフ氏は共産党と提携して選挙を闘い、選挙後に「農工議員グループ」を結成した（P 01-1-26、P 01-5-31）。
- (2) ロシア下院は三読会制を採っている。第一読会では法案の全体としての可否を問い、第二読会では個別的な詳細な審議、修正案の審議を、第三読会では最終的に全体としての採否の決定を行う。

パーセント、あるいは2.7パーセントにすぎないという (K01-10-11、K01-10-27、N01-9-27、P01-10-25)。

2001年の1月30日と2月21日、国家評議会（プーチン大統領の創設した新協議機関で、連邦構成主体の首長をメンバーとする）で土地改革のコンセプトが審議された。そこではスタブローポリ道のチェルノゴロフ知事が土地国有論を展開し、市民・法人には賃借権のみ与るべきだと主張した。ロストフ州のチューブ知事は、「女を騙したら子を産む。土地を騙しても何も産出しない」と述べ、土地私有論に反対した (P01-10-25、N01-2-22)。このように地方では、土地私有論に対する反対意見も強かった。

下院では、劣勢となった農工議員グループが下院の自主解散を主張した。「祖国-全ロシア」派のリーダーであるプリマコフ氏の提案で、下院の農業問題委員会（保守派が優勢）ではなく、所有委員会（中間派の「統一」派が優勢）で法案を審議することになったため、ラブシン議員が「祖国-全ロシア」から脱退するといった騒ぎもあった。4月19日には政府の土地法典案が固まり、右派勢力同盟、ヤブロコ、「四角形」と呼ばれる中間4派（「統一」、「祖国-全ロシア」、「人民代議員」、「ロシアの諸地域」）は原案に賛成を表明した (N01-9-27、N01-5-18、N01-5-19)。

このような動きの中で、先の民法施行法の改正問題は、別の道をたどることになる。クラシェニンニコフ案は棚上げとなり、「土地法典」だけでなく、「農地取引法」の施行まで、民法典第17章の施行を引き延ばすという内容の民法施行法改正案が提案された。この改正案は、2001年3月21日に下院を通過し（『法令集』01-14-1295）、同年4月4日には上院もそれを承認（『法令集』01-15-1439）、4月16日に大統領が署名し、成立した（『法令集』01-17-1644）。

(2) 第一読会

2001年6月8日には、下院で公聴会が開かれ (N01-6-5)、同年6月15日に、

下院は第一読会で土地法典を審議した（以下は『下院速記録』2001年101号による）。ここではやっかいなことに、4つの土地法典草案が提出されていた。第1は、1997年6月11日に下院が可決し、その後上院も承認したが、大統領が署名を拒否した案である。その後下院は3分の2の多数で大統領の拒否権発動を覆したが、上院はそれに失敗したのであった。第2は、1998年4月22日に下院が可決し、同年5月20日上院も承認した案である。大統領はこの案について、検討することなしに議会に差し戻した。既述のように、立法手続に瑕疵があるという理由であった。共産党などの保守派は、過去に成立をみなかった案の審議を継続するよう求めたのであった。第3は、政府が新たに提出した案である。第4は、ポフメルキン議員など右派勢力同盟（改革派）が提案した案であった。

会議では、まず共産党議員が第3、第4の草案の審議を議事日程から削除するよう提案したが、それは賛成145、反対206、保留2で否決された。他方で第1の案を審議しないという提案は、賛成244、反対142、保留1で、第2の案を審議しないという提案は、賛成254、反対137、保留1で可決された。こうして第3および第4の土地法典草案のみが審議の対象となった。

第3案すなわち政府案は、グレフ経済発展・通商相が提案説明を行った。同氏は、法案を提出した理由について、「この法案はロシアにおける投資活動の実現のため、ロシア市民に自らの所有物を処分する権利を与えるための基礎である。土地法典、土地所有権は、ロシア経済の全建物の土台である」と説明を始めたが、会場は「恥を知れ」という反対派の怒号に包まれた。第4案は、ポフメルキン議員が提案説明した。同氏は、政府案は連邦構成主体に土地問題について権限を与えすぎていると批判し、土地問題の解決は執行権力機関ではなく裁判所に委ねるべきことなどの点で独自性を示しつつ、条件によっては政府案を支持すると述べた。次いで下院のプレスカチュフスキー所有問題委員長が、下院の一連の委員会が政府案を支持していること、農業問題委員会も条件付で賛成していること、専門の学会などからも支持されていることを報告した。

左派（保守派）はこれらの案に反対した。ハリトノフ農工議員グループ代表は、草案は「ロシアを破壊し、わが人民を奴隷化する」ものと批判した。ジュガーノフ共産党代表は、地方の意見が反映されていないと批判した。ハリトノフ氏によれば、22の連邦構成主体が政府案に反対しているという。この点について「ヤプロコ」派のミトロヒン議員は、反対しているのは「土地マフィア」（旧コルホーズ議長などの農業官僚）であり、彼らは農民に土地を引き渡すのをおそれているのだ、と反論している。途中の休憩時間の後、共産党など政府反対派の議員は、かなりの数が議場に戻って来なかった。ユシェンコフ議員（右派勢力同盟）は、このような妨害行為は犯罪であり、検事総長は刑事事件を提起すべきだと発言している。反対派のジュガーノフ議員、ハリトノフ議員等は、会議を中止するよう緊急提案したが、賛成30、反対230、保留1で否決された。共産党議員は議長席を取り囲み、土地法典が採択されれば、土地の少ないコーカサスでは放火が起こるだろうなどと叫んだ。セレズニョフ議長（共産党穏健派で、後に2002年には共産党から離脱する）は「もうたくさんだ」と叫んで、高血圧の発作で倒れた（K01-6-16）。共産党議長ジュガーノフ議員は、下院は憲法第72条に違反している（土地問題は連邦と連邦構成主体の共同管轄とされているが、主流派は連邦構成主体の意思を無視しているという意味）と批判し、「われわれはもはや、国の破壊と国土の売却劇にこれ以上参加するつもりはない。われわれは労働集団、国の全市民、全社会層に、この問題を審議するよう訴えるだろう」と宣言して議場を去った。共産党と農工議員グループの議員がそれに従った。

その後各会派・議員グループの代表による討論が行われた。「統一」派、「祖国-全ロシア」派、「ヤプロコ」派、「人民代議員」グループが、政府案を支持する討論を行っている。共産党など反対派が退場しているので、反対意見は出ていない。独自案を出していた「右派勢力同盟」も、第二読会で政府案の修正を目指すとしたうえで、政府案を支持した。

これらの議論のうち「右派勢力同盟」のネムツォフ代表の主張は一番明確なので、簡単に紹介しよう。同派は土地私有権の確立を目指すのであるが、その根拠を次のように述べている。①官僚主義が猛威を振るっているロシアでは、土地私有権は、市民の自由と独立の唯一の保証である。他の諸国のように、国家権力が強力であれば、(共産党などの主張する)土地の長期賃借権でも十分かも知れないが、ロシア国家は弱体で、しかも腐敗している。②ロシア経済には投資が不足している。外国資本を引き入れるためには、所有権の保証が必要である。③真の土地所有が欠如しているため、闇の土地市場がのさばっている。そのためモスクワ近郊では、1アール当たりの土地価格は、4千ドルから1万5千ドルだという。④土地市場は、無条件に国家によって規制されるべきである。市場の独占やラティフンディウムには反対である。

⑤外国人・外国法人の土地所有権支持。ここでネムツォフ氏は、日本とアメリカの関係について触れている。「アメリカ資本主義の心臓部、繁栄するアメリカのシンボルであるマンハッタンにおいて、建物の半分は日本人が所有している。この場合アメリカ人達は自分を日本の植民地と感じているだろうか。むしろ反対である。彼らは全く別の感情をもっている。二つの建物(ロックフェラー・センター)を日本人に売り渡したロックフェラーは、正しくも次のように言った。『なるほど彼らはこの二つの建物を買った。しかし彼らはそれを東京や大阪に持って行くだろうか。彼らはどこにも持って行くことはできない。むしろ彼らはわが国にお金を持って来たのである』と」。ストルイピン改革の時代、ロシア経済の25パーセントは外国人に帰属していたが、だれもロシアを植民地とみなしてはいなかった。ネムツォフ氏によれば、彼がニジェゴロド州知事であった時、外国人に1ヘクタールの土地を売ろうとして4年間投資家を探したが無駄であったという。ロシアは投資対象として魅力がないため、ロシアの資金が大量に国外に流出しているというのに、われわれは逆に外国人が買うとおそれている—と彼は言うのである。

採決の時が来た。政府案は、賛成251、反対22、保留3で可決された。合わせて、土地法典の施行法案も、賛成236、反対14、保留1で可決された。「右派勢力同盟」案は、賛成140、反対37、保留2で否決された。こうして政府提出の土地法典案は、下院の第一読会を通過した。下院における政府全権代表のロギノフ氏が、「ロシア連邦の国家権力機関とロシア連邦構成主体の国家権力機関の間の管轄対象および権限の分割の諸原則および手続に関する法律」第13条第2項に従って、連邦構成主体の意見を聴取すべきことに注意を促している。

(3) 第二読会

下院の第二読会を前に、共産党は、土地法典および労働法典に反対する410万人の署名を集めた(N01-7-4)。法案に賛成すると思われていたヤブロコ派のラザレフスキー氏は、第二読会開催日の新聞に論文を発表し、同派も法案に批判的であることを明らかにした。彼によれば、新法典下では、従来の「国家的・封建的ラティフンディウム」が、「土地成金(オリガルヒ)のラティフンディウム(中南米型の大土地所有者と農奴的労働者による農場)」に代わるだけだという。これは従来からの左派の批判と同じである。他方で彼は、法案では官僚規制や国家買上制が目立っており、土地の自由な流通を妨げているという改革派サイドからの批判もしている(N01-7-14)。このような批判が成り立つところに、新法案の中途半端な妥協的性格が表れていた。

2001年7月14日、下院は第二読会で土地法典を審議した。下院の会議は、いつもその日の議事日程を決定することから始まる。この日、土地法典の採択に反対するグループ(農工議員グループと共産党)は、まず土地法典の審議のための協議委員会を設置するという提案を議事日程に加えることを要求した。農工議員グループ代表のハリトノフ議員は、「今日は下院のみならず、ロシア全体にとって、ロシアの農民にとって、非常に重大で責任の重い日だ」と語る。彼によれば、土地法典の採択は、連邦と連邦構成主体の共同管轄であり、連邦

構成主体（全部で89存在する）のうち37がこの法案に反対している以上、協議委員会を設置しなければならないと主張した（『下院速記録』2001年113号第1部6頁、10頁）。

1993年のロシア連邦憲法第72条は、ロシア連邦と連邦構成主体の共同管轄事項を列挙しているが、その中には、「土地、地下資源、水資源およびその他の天然資源の占有、利用および処分の諸問題」、「土地に関する立法」が含まれている。また1999年の「ロシア連邦国家権力機関とロシア連邦構成主体の国家権力機関の間の管轄対象および権限の区分の諸原則および手続について」の法律（以下「権限区分法」と略す。『ロシア連邦法令集』1999年26号3176番）第13条によれば、3分の1を超える連邦構成主体の国家権力機関が、共同管轄事項に関する連邦法案に全体として反対している場合は、下院議員と関係する連邦構成主体の代表による協議委員会を設置することになっている。土地法案反対派は、この規定に依拠して協議委員会の設置を要求したのである。

それに対して大統領代理人のコテンコフ氏は、次のように反論する。まず37の連邦構成主体が反対というが、その中には正規の手続きを経ていないものがある（下院の所有委員会が反対意見と認めたのはそのうち26だけであった。N 01-7-7）。次に、反対の意思表示は「第一読会の前に」表明されるべきであるが、そのような表明は9の構成主体しか行っていない（『下院速記録』2001年113号第1部10頁）。先の権限区分法によれば、反対の意思表示はむしろ「第一読会後」に行われるべきものと解せられるが、下院規則と十分に整合しない点もあり、コテンコフ氏は、両者の統一的解釈としてこのように解しているのである。コテンコフ氏の主張は、下院所有委員会および下院法制局によっても支持されていた。

共産党のシャンドウィビン議員は、アメリカの司法長官を務めたことのあるクラーク氏の「ロシアの人々よ、自分の土地を売るなかれ。それは民族独立のためにあなた達に残された唯一のものだ」なる言葉を引用して土地法典の審議

に反対した(同7頁)。また共産党のアルフォーロフ議員は、「われわれは、チェバイス式私有化よりもっと重大な結果をもたらすような土地法典を採択しようとしていることをよく考えて欲しい」と訴えている(同11頁)。しかし、協議委員会設置問題を議題に含めるという提案は、賛成176票、反対131票、保留0(他に投票不参加者が多い。可決には226票必要)票で否決された(同11頁)。粘る保守派は、さらに共産党のロマノフ議員が、文豪トルストイの「土地は、神と土地の上で労働するすべての人類の息子達に帰属する。それはすべての世代の人々の所有物なのだ」、「土地の売買は、人間の奴隷化の隠された形態である」という言葉を引用し、土地法典の審議を秋まで延期するよう提案し、議員達の「良心」に訴えると語った(N01-7-20)が、その提案も、賛成164票、反対132票、保留0票で否決された。

こうして土地法典案が当日の議題として確定した。下院所有委員会のプレスカチェフスキー委員長がその提案報告を行った(『下院速記録』2001年113号第1部16-17頁)。第一読会で採択された草案に加えられた修正のうち、主なものは次の通りである。

①外国人・外国法人の土地に対する権利。草案第5条第2項は、「ロシア連邦内の外国人および無国籍者は、連邦の法律またはロシア連邦の締結した国際条約が定める場合を除いて、ロシア連邦市民と等しい権利を有し、義務を負う。この規則は外国法人にも適用される」と規定していた。つまり土地関係において、外国人・外国法人は、原則としてロシア人・ロシア法人と平等とみなされていたのである。この点が修正案では、「外国人、無国籍者および外国法人の、土地区画に対する所有権を取得する権利は、本法典および連邦の諸法律によって定められる」と改められ、それに関連して、第15条に、「外国人、無国籍者および外国法人は、・・・国境付近に存在する土地区画の所有権を取得することができない」という条項が追加された。こうして外国人・外国法人の土地所有権に対する制限が明記された。その他外国人・外国法人の権利を明確にする

規定が追加されている（第28条、第30条、第36条）。

②土地区画の取引からの除外・制限。草案では、取引からの除外・制限の意味が不明確であったが、それを明確にした（第27条）。反対派は、草案によれば、土地の98パーセントは取引が可能になると批判していたが、取引の「除外」のみならず、「制限」の場合も、私有はできないことが明記され、私有化できない土地（森林地など）は飛躍的に拡大した。「除外」の場合は、賃貸借なども禁止されるのである。

③恒久的利用権または相続可能終身占有権の私的所有への転換。市民がそれまで恒久的利用権または相続可能終身占有権を有していた土地は、無償で私的所有に転換することができるのであるが、それは「1回」に限られることが明記された（第20条、第21条）。

その後提案された多くの個別的修正案も採決に付されたが、その多くは否決された。例えば、外国人・外国法人の土地所有権を認めず、賃借権と期限付き無償利用権に限定しようとしたシボルト議員（「人民代議員」派）の修正案は、賛成181票、反対104票、保留0票で否決された（『下院速記録』2001年113号2部27頁）。

最後に、土地法典案全体の賛否を問う採決が行われた。投票結果は、賛成253票、反対152票、保留6票であった。こうして土地法典案は下院の第二読会を通過した（『下院速記録』113号2部34頁）。

（4）新土地法典の成立

2001年9月20日、土地法典案審議の下院第三読会が開かれ、反対派が最後の抵抗を試みた。ミトロファノフ議員（自由民主党）は、法案採択の延期を主張した。「われわれは今統一が必要だ。わが下院の周りは火の海だというのに、われわれは下院を分裂させようとしている。・・・まるで家が火事で燃えているというのにその財産分割を要求している夫婦のようではないか」（『下院速記

録』2001年115号19頁)。アパーリナ議員(共産党)は、再び協議委員会の設置を要求した。また保守派は、この土地法典によって農地が私有化されると民衆に宣伝していたが、しかしこの土地法典は、農地の流通問題を規制対象から外しており(それは別の法律に委ねることになっていた)、その点で反対派に譲歩していた。この点についてコテンコフ大統領代理人は、反対派が民衆を感わず宣伝をしていると批判している(同20頁)。

土地法典草案は、討論抜きで採決に付され(第三読会では通常討論は行われない)、賛成257票、反対130票、保留1票で可決された。続いて土地法典施行法も、ほぼ同じ票数で可決された(同21頁)。共産党は、投票に参加できなかった議員がいるといった理由で再投票を要求して議長席を取り囲み、議場は混乱したが、無駄であった(K01-9-21)。「土地の売り買いをする者は肥だめに行け」といった激しい言葉も飛んだ(N01-9-21)。

同年10月10日、上院も賛成103票、反対29票、保留9票で土地法典を承認した(90票で可決できる)。反対派は、36の州が土地法案に反対していると指摘し、確かに法案に批判的な地方も多かった。しかし反対派の多くは公然とは反対しないだろうとも予想されていた。プーチン政権は安定しており、政権と正面から対決することを望まない地方指導者が多かったからである。結果的に、州の代表からなる上院は、下院以上の差を付けて、法案を承認したことになる。とはいえ、その議場は、上院始まって以来の激しい論争の場となった。例えば、ビシニャコフ・チタ州議会代表は、「法典は、土地を無限の売買に引き入れる無限の可能性を作り出しており、それはロシアに悲劇的結果をもたらす」と反対している。ブイコフ・カムチャッカ州代表は、「われわれは犯罪との闘いのために資金を出さないだけでなく、大規模な犯罪活動のための条件を作っている」と批判した。それに対して政府代表のグレフ副首相は、法典によって、麻薬や武器の密売と結びついている闇の土地流通を止めさせることができると反論している¹⁾。

(1) 地方の状況について。サラトフ州は土地売買を自由化し、16の州がそれに続いた。

法案に当初反対していたルシコフ・モスクワ市長も、その施行を延期するよう主張しつつも、法案には積極的な賛成意見を述べた。同市長によれば、これまで投資家は土地が買えないためロシアへの投資を避け、そのため数百万ドルを失ったという。市場主義者の書いた法典案が、価格統制を行っているとも批判している。市場価格で売れないため、モスクワ市は利益の90パーセントを失うというのである（P01-10-11）。

新法典下では外国人が土地を買い漁るだろうという批判には、根強いものがあり、かつてドイツ領であったこともあり、バルト三国やベラルーシの独立で飛び地となったカリーニングラード州では、200人のドイツ人が土地の購入を希望しているなどという噂もあった（N01-7-12）。それに対して、土地売買を自由化しているサラトフ州のアブドラチポフ代表は、同州では土地を買う人の92パーセントはロシア人だと答えている。98パーセントがそうだともしいう。またグレフ氏は、外国人の問題は解決済みであり、大統領は国境付近の土地を外国人が買うことを禁じるだろうと語った（P01-10-11、K01-10-11、R01-10-11、N01-9-27、N01-10-11）。

サラトフ州では1万ヘクタールの耕地のうち、600万ヘクタールが所有、または賃借されている。サラトフ州はかつて土地改革を行ったストルイビンの領地だったという因縁があるという（P01-10-25）。ストローエフ上院議長が知事を務めるオリョール州、タタールスタン共和国なども、農地売買を自由化した。ストローエフ氏は、かつて「わが国には土地はたくさんある。他方で働く者は不足している」と語り、外国人の土地所有に理解を示していた（K01-7-21）。アルタイ州は、人民投票の結果94パーセントが農地の売買に反対した（K01-2-22）。50の連邦構成主体が農地売買自由化の法律を制定したともいう（K01-1-31）。3分の1ともいわれる（K01-2-22）。独自の土地法をもつタタールスタン共和国では、記録的な穀物生産を記録し、農民は豊かになり、しかも外国人の土地購入例は全くないという（P01-10-11）。1997年の下院速記録（第23巻）によれば、これまで36の連邦構成主体は、工業企業の立地の私有化を認めていない。14の連邦構成主体は、土地持分の私有制を導入していないという（84頁）。

- (2) 土地の外国人への売却反対論には、個人の所有権と国家の主権の混同もある。一部の論者は、アラスカの例を上げる。かつてアラスカはロシア領であったが、1867年に、ただ同然の価格でアメリカに売却された。土地売買を自由化すれば、飛び地となって

2001年10月25日、大統領が新土地法典に署名し、同法は正式に成立した。

第3節 農地取引法の制定過程

(1) 第一読会

成立した新土地法典の第27条第6項は、「農地の取引は、農地の取引に関する連邦の法律によって規制される」と定めている。既述のように、農地に関しては土地法典から切り離し、別の法律によって規制されることになっていた。

2002年2月には、ボロネジ市で、農業省の出張協議会が開かれたが、同協議会は農地を国有化（ボロネジ方式）すべきだという結論を引き出した（I02-2-27）。国論はなお大きく割れていたのである。「ロシア新聞」紙が同年4月に行った世論調査によれば、旧コルホーズ・ソフホーズの土地の現物分割の是非については、賛成65パーセント、反対23パーセント、外国人への土地売却について、賛成19パーセント、反対10パーセント、賃借権のみ与える71パーセント、私有面積の制限について、賛成53パーセント、反対11パーセント、地方権力の決定に委ねる36パーセントであった（P02-4-20）。

2002年4月19日、国家評議会の幹部会が開かれたが、それに先だって、政府案に対する連邦構成主体の意見が聴取された。それによれば、89の連邦構成主体のうち、無条件支持2、条件付支持27、完全反対6、態度未定37であった（P02-4-20）。結局4月19日の国家評議会幹部会は、政府案に賛成することを

いるカーニングラード州や、サハリン州、千島列島、コラ半島、カレリア共和国、沿海道、さらにはシベリア全体が、アラスカと同じ運命をたどるだろうというのである。またベーリング海峡を挟んでアラスカと対面するチュコト自治州の現知事が、「有名な犯罪的寡頭資本家アブラモビッチ」氏（エリツィン政権下で登場した新興成金の1人）であることも、この問題と強引に関連づけられる。彼がチュコト自治州を外国に売り渡すのではないかというのである。一般に、土地売買の自由化が、土地を買い占めた連邦構成主体の独立化を促進するのではないか（ヤクーチア、タタールスタン、マリヤ・エル、カルムイクア、イングーシ、ダゲスタンなど）という不安も語られる（『デアロック』01-4-16～17、同01-5-30～31）。

決定した（K02-4-20）。

法案は、下院の農業問題委員会で審議された後、本会議にかけられた。

農地取引法の第一読会は、2002年5月16日に開かれた（以下『下院速記録』2002年167号による）。下院には、農地取引法の第1案から第7案まで7つの草案が提出されていたが、そのうち第3案は撤回されていた。まず第1案（政府案）から提案説明が始まった。政府案の提案説明は、農業省第一次官のミハリョーフ氏と、財産関係省第一次官のアラツキー氏が行った。次いで第2案（ガイダル氏ら右派勢力同盟の案）を、フォーミン議員が提案説明した。右派勢力同盟は準与党であり、農業の市場経済化に抵抗している左派（保守派）に対抗するために対案を出しただけで、基本的には政府案を支持すると述べている。

第4案は、無所属議員を結集した「ロシアの諸地域」派が提案したものである。同派のチェトベリコフ議員は、政府案が外国人・外国法人の土地所有を認めていることを批判し、賃借権に限るべきことを要求した。また旧コルホーズなどの共有地については、その持分は観念的に存在するのみで、現地での線引きをすべきでないこと、共有者の総会の定足数を共有者の50パーセントと定めるべきこと（政府案には定足数の規定なし）などを主張した。また土地持分の優先的買取権は、政府案のように国家権力機関にではなく、その土地の利用者、賃借人に与えるべきこと、従来の土地持分の賃貸借関係を自動的に信託管理に変更する（政府案）のではなく、賃貸借契約を維持すべきことを要求している。

第5案は、農工議員グループ（共産党の友党）のハリトーノフ代表が、提案説明を行った。同氏によれば、同年4月22日の下院の公聴会では、クリーク農業問題委員長（与党の「祖国—全ロシア」派）の主導権の下に実施されたにもかかわらず、発言した27人のうち政府案に賛成したのは5人だけで、14人が、農工議員グループと共産党の草案に賛成したという。本来下院の農業問題委員会は、この後者の案を公式案として下院の本会議に上程すべきであったと彼は言う。この第5案の特徴は次の点にあった。まず第一に、農地取引の中心を売

買ではなく賃貸借におくことである。ハリトノフ氏によれば、アメリカ合衆国においても農場の45パーセントは賃借地だという（ただし政府案報告者のアラツキー氏は、後の討論で、アメリカ農業で賃借地で経営しているのは20パーセントと語っている）。第二に、外国人の土地所有は絶対的に反対し、土地占有についても、外国の自然人については、その地域の10パーセント、法人については5パーセントの面積に制限すべきだという。第三に、食糧安保の観点からも、大規模農業（旧コルホーズ・ソフホーズということになる）を維持すべきこと、第四に、土地の用途の変更や、所有・賃貸借の最高・最低限度の決定の権限を、連邦構成主体に与えることを主張している。

第6案は、「祖国－全ロシア」派のもので、セミョーノフ議員が説明に立った。同派は政府与党であり、基本的には政府原案に賛成し、ただ部分的な修正を求めた。最後にブドゥルコフ議員が、第7案について説明した。

次に、下院農業問題委員長クリーク氏（「祖国－全ロシア」）が、委員会が原案を絞らずに、7案すべてを提案した事情を説明した。それによれば、連邦構成主体の各案に対する反応が分かれたからだという。政府案については、28の連邦構成主体が意見を寄せた（連邦構成主体の総数は89）が、賛成したのは14であった。対抗馬の農工議員グループ案については、同じく28の反応があり、そのうち14が支持したという。かつてショック療法的経済改革を実施したガイダル氏（右派勢力同盟）案は、25の連邦構成主体が意見を寄せたが、賛成はゼロであったという。本会議でクリーク氏は、政府案を中心に審議するよう求めたが、農業問題委員会ではそのようなことは決めていないという抗議の声が上がった。クリーク氏は、「私は議員および委員長として自分の意見を述べる権利がある」と答えている。

その後これらすべての案について討論が行われている。断片的であるが、多少紹介しよう。ある議員は、土地取引の価格はどうやって決めるのかと、初歩的ともいえるべき質問をしている。それに対して政府案報告者のアラツキー氏は、

民法第421条に従って自由契約で定めるのだと答えている。またアラツキー氏は、外国人の土地所有権について外国の立法例を紹介しているが、それによれば、外国人の土地所有を禁止しているのは発展途上国だけだという。ただフランス、スイスは国境地帯の土地の外国人所有を禁止しているという。農民の91パーセントは土地の自由売買に反対しているという意見（共産党議員）や、反対しているのは、アディゲイ共和国、ボログダ州、クラスノダール道、タムボフ州、カムチャッカ州の5つだけだといった議論が交差している。

討論の後採決がなされ、政府案が可決された。その賛否は、賛成256票、反対143票、保留1票（226票で可決できる）であった。¹⁰ 対抗する農工議員グループの第5案は、賛成146票、反対92票、保留0で否決された。こちらは150人以上が投票に参加しなかったことになる。その他の案もそれぞれ賛成少数で否決された。

最後に保守派のルイシコフ議員（ゴルバチョフ時代のソ連邦首相、現在は無所属）が、次のように発言して、会議は終了した。「敬愛する同僚諸君、私は記録に留めるために二言だけ語りたい。私は確信している—数十年経ったら今日の会議のことが研究されるだろう。そしてだれがどのように振る舞ったかを知るだろう。ちょうどわれわれが今、この問題が、1912-1913年の第二および第三国会でどのように審議されたかを研究しているように。だから私は、次の言葉を歴史のために残しておきたい。わが国は、そしてあなた達の祖父は、2千7百万人を戦場に送り〔第二次大戦のことであろう〕、外国人から国を守り、

(1) 第一院会の採決の際の会派・グループ別投票行動を示しておきたい（『ソビエツカヤ・ロシア』02-6-14）。ブーチン政権の与党といえる中間派では、『統一』派は、80人全員が賛成。『祖国—全ロシア』派は、賛成44、反対2、保留0。『人民代議員』グループは、賛成40、反対2、保留0。準与党的な改革派の『右派勢力同盟』派は、27人全員が賛成。『ヤブロコ』派も、14人全員賛成。極右の『自由民主党』派も、12人全員賛成。無所属系の『ロシアの諸地域』グループは、賛成26、反対8、保留1。純粹無所属は、賛成12、反対6、保留0。保守派は、『ロシア連邦共産党』派が、賛成1、反対81、保留0。『農工議員グループ』は、43人全員が反対。

土地を守った。そして今日諸君は、それを売り渡したのだ」。会場には拍手が起こった。感動的とも思える発言であるが、数十年後の人々はどうか考えるであろうか。彼の言葉に感動するか、それともロシアをダメにした旧共産党最高幹部の一人を冷笑するであろうか。第一読会を通過した農地取引法案は、例えば『議会新聞』2002年5月30日に公表されている。

(2) 第二読会

農地取引法審議の第二読会は、2002年6月21日開催された（以下の記述は『下院速記録』2002年179号による）。まず農業問題委員長のクリーク氏が報告した。彼によれば、全会派と政府の代表が含まれる42人の作業グループが結成され、この間9回会議が開かれた。これらの会議を通して原案（第一読会通過案）に一定の修正が施された。主要な修正点は、次の通りである。

①最大の争点は外国人の権利であった。第一読会通過の原案では、外国人の農地所有は原則として認められ、法律によって例外的にのみ制限しうるかのような規定になっていた。しかし第二読会通過案では、外国人の農地所有は全面的に禁止されることになるのである。まず原案の第3条は、次のように定めていた。

原案第3条 外国市民、外国法人、無国籍者、ならびにその定款（共同出資）資本において、外国市民、外国法人および無国籍者の持分が50パーセントを超える法人は、次の場合は、農地の土地区画の所有権を有することができない。

1. 国境地域の場合。そのリストは、ロシア連邦国境法に従い、ロシア連邦大統領によって定められる。
2. その他連邦の法律の定める場合。

この点について先の作業グループでは意見の一致を見ることができず、第二読会には二つの案が提出された。第一は、会派「人民代議員」が提案したもので、外国人（外国法人等も同じ）には土地賃借権のみ認めるというものである。これは共産党・農工議員グループの意思にも一致するものであった。もう一つは、政府と一部の議員グループが提出したもので、外国人は3年間土地を賃借し、その間法律の定める要件を満たした場合のみ所有権を認めうるというものであった。この場合連邦構成主体は、外国人の権利を賃借権のみに制限することが必要と認めたときは、ロシア連邦大統領にそのことを訴え、後者がそれを決定することになっていた。このうち第一案が採択されることになった。その採決の結果は、賛成366票、反対6票、保留2票で、圧倒的多数の支持を受けていた（102-6-22）。なお外国の立法例では、国境地帯のみ外国人への売却を禁止するという例が多いという（K02-6-22）。

②第二の争点は、個人等が所有しうる土地面積の制限の問題であった（第4条）。一つの行政単位（具体的に何を意味するかは不明であるが、主としてライオン＝地区を念頭においていると思われる）で1人の者（近親者や50パーセントを超える持分を有する法人の所有を含む）が所有しうる土地の面積は、連邦構成主体が決定しうるのであるが、第一読会案ではそれは35パーセント以上の数字で定めることになっていた。その後5パーセント、10パーセント、15パーセント、20パーセントなどの修正提案があり、第二読会に提出された案では、それは10パーセント以上と改められていた。つまり、より厳しい面積制限が可能になったことになる。それでも保守派はこの規定に反対であった。ハリトノフ議員は、元の案（35パーセント以上）では、3家族で全土地を独占し得たが、それが10家族に変わっただけだと批判した。ブラビノフ議員（『人民代議員』）も、10パーセント以上ということであれば、100パーセントと定めることも可能であり、1人が全土地を独占しうることになると批判した。ブラビノフ議員は、最高限度を「5パーセント以下」とするよう修正案を出したが、賛成194

票（可決には226票必要）で否決された。ハリトノフ議員は、1賃借人が賃借しうる土地面積についても制限を設けるよう主張したが容れられず、こちらは制限なしとなった（第9条第6項）。なお原案の35パーセントという数字は、独占制限法の規定に依拠したとされる。しかし独占制限法は市場占有率を35パーセントに制限しているのであり、他方で農地取引法原案はそれ以上の比率を定めうるようになっていたから、両者は全く正反対である。

結局、第二読会での法案全体の採決結果は、賛成245票、反対150票、保留3票であった。

(3) 農地取引法の成立

農地取引法の下院第三読会は、2002年6月26日開催された。共産党議員が審議の延期を提案したが、賛成少数で否決された。その後討論抜きで農地取引法が採決に付され、賛成258票、反対149票、保留5で可決された（『下院速記録』2002年180号16頁）。

第一読会で可決された案（『議会新聞』2002年5月30日公表）と、最終的に成立した農地取引法にはかなりの相違がある。主要な点を整理すれば以下のようである。

①外国人等の権利（第3条）。既述。

②所有地の面積制限（第4条）。既述。

③信託管理の規定の追加（第12条第1項）。

④持分所有の連邦構成主体（地方自治体）による優先的買取権（第12条第2項）。農地の持分所有者がその持分を売却する場合、他の持分所有者が優先的買取権を有する。ここまでは原案も確定法も同じである。原案では、他の持分所有者が買い取らない場合は、直ちに第三者に売却できるようになっていた。しかし確定法では、連邦構成主体（地方自治体）が第二次の優先的買取権を有することになっている。この権利も行使されなかった場合に初めて第三者に売

却できるのである。さらに確定法では、この第三者への売却価格は、より高い価格でなければならないことになっている。高い価格を設定して、他の持分所有者や連邦構成主体による買取りを困難にした上で、第三者に低価格で売るという脱法行為を阻止するためである。

⑤土地の賃貸借の重視。原案には土地賃貸借についての独立の条文はなかった（もちろん土地賃貸借は認められていた）が、それが新設された（新第9条）。これは、土地私有権ではなく、土地賃借権に基づく農業を主張していた保守派への譲歩であり、作業グループでは満場一致で決定されたという。しかし、もちろんこのことは、新法が保守派の立場に立ったことを意味しない。保守派は土地国有を維持した上で、農民には賃借権のみを与えることを主張していたのであるが、新法は、土地の私有化や売買を認めているからである。実際には土地取引の75パーセントは、賃貸借だと言われる（N02-5-16）。

⑥農地取引法の基本原則。第1条第3項に、農地取引法の基本原則が列举され、そこには、上記の①②④の外、農地（持分所有以外）の売却の際の連邦構成主体（地方自治体）の優先的買取権、用途不変更の原則が掲げられた。

2002年7月10日、上院も農地取引法案を承認した。賛成126票、反対14票、保留6票であった。上院の討論のなかで、ウラジーミル州議会代表のイリュシキン議員（法案に反対）が次のように論じているのが興味深い。「1917年に土地は農民1人1人に分与された。7年後には22パーセントの農民家族が土地を失い雇用労働者となった。7パーセントは大土地保有者となり、国家への商品穀物納入計画を独占した。彼らは価格をつり上げ、定められた買上げ価格で国家に売却することを止めた。国家は飢餓の崖っぷちに立たされた。そのため政府は、予定より早く農業の集団化の決定を採択せざるをえなかった。土地売買法の採択は、必ず農民を富農、中農、貧農に分解するだろう」（P02-7-11）。1917年の十月革命は、農村共同体を解体し労働者を作り出すという近代市民革命と同等の役割を果たしたというのであろうか。

こうして新しい土地法制が成立したが、共産党などの保守派は、まだ抵抗が続いている。その方法は人民投票である。2002年8月以後、共産党は人民投票の実施を提起し始めた。同党が提起している人民投票の質問事項は四つ⁽¹⁾あるが、その一つは、「法律によって土地（宅地付属地、菜園地などを除く）の売買を禁止することにあなたは賛成ですか」というものである。共産党はこの人民投票を、2003年春に実施することを計画し、2002年9月16日には、人民投票実施のための発起人グループの登録を行った（N02-9-24）。それに対して議会多数派は、人民投票法を改正して、下院選挙または大統領選挙が実施される日以前の1年間は、人民投票を実施できないようにしようとした。人気取り的な人民投票の実施が、選挙を歪めるという理由である。2003年12月には下院の選挙が予定されているから、この改正が成立すると、共産党の目論んでいる人民投票の実施は不可能となるのである。

さて人民投票法は「憲法的法律」であるので、その制定・改正には、下院の3分の2以上、上院の4分の3以上の賛成が必要である。この人民投票法の改正案は、2002年9月18日に下院の第一読会で可決された。可決には300票必要であるが、第一回目の投票では299票で1票足りなかった。投票が反復されたが、2回目は297票、3回目も297票で否決された。4回目の投票でやっと賛成304票を集め、可決されたのである。実際に議場にいた賛成議員は230人ぐらいで、残る約70人は同僚議員に投票を委任していたものである。会派でいえば、共産党と農工議員グループは全員が反対、他の会派・グループはほぼ全員が賛成であった（K02-9-19、N02-9-17）。同年9月20日には、下院の第二読会と第三読会が相次いで行われ、改正案は可決された（後者の場合賛成票は302票。

(1) 他の三つの質問事項は次の通り。「家賃・水道光熱費などを総額で家庭の総収入の10パーセント以下に抑えることに賛成か」、「最低賃金・最低年金を2004年から最低生活費以上とすることに賛成か」、「森林、天然資源、鉄道、エネルギー産業、防衛産業等を国有とすることに賛成か」（SR02-10-5）。当初は死刑廃止問題、国家独占企業の非私有化問題なども、質問項目として考えられていた（N02-8-21）。

K02-9-21)。次いで上院は、2002年9月25日、151票の多数（上院議員定数178人の4分の3以上、つまり135票で可決）で、改正案を承認した（K02-9-26、I02-9-26）。こうして人民投票は当面不可能となったが、しかし共産党はまだ諦めておらず、土地法制や人民投票法改正について、憲法裁判所への提訴を考えている。

第4節 新土地法制の特徴

（1）新法制の特質

まず新法の形式的な特徴について触れておきたい。筆者は以前にも、ソ連・ロシアの法律には法的には無意味な条項が多く、法律というよりも教科書のようなと言ったことがある。必要最低限の権利・義務関係、組織等を定めるのではなく、その分野の社会関係全体を記述し尽くさないと気が済まないのである。法的規制の外は自由の世界という考え方ではなく、すべてが国家規制の対象と考えているからでもある。ロシアの法学者スイドローエフも同じことを指摘している。彼によれば、成立した土地法典は、本来は2分の1か3分の1の分量で済むという（『法学』02-1-6）。また他の法律の規定の反復も多い。大統領の一般的な権限とか、連邦と連邦構成主体の関係一般は他の法律で定められているのに、個々の法律でそれを反復するのである。例えば、大統領令が法律に違反してはならないのは当然のことであるが、わざわざそのようなことを土地法典の中にも規定するのである（第2条第1項）。他の法律への委任規定が異常に多いのも、ロシアの立法の特徴である。

特に奇妙なのは、ロシアには、「後法は先法を破る」、「特別法は一般法を破る」という原則がないことである。民法典第3条第2項は、他の民事法諸規範は民法典に適合しなければならない定めている。他方で土地法典は、「連邦の他の諸法律・・・に含まれる土地法規範は、本法典に適合しなければならない」

と規定している。民法典と土地法典の間にはすでに多くの矛盾があると指摘されているが、その場合はどちらの規定が優先されるのであろうか。今後問題を生じるはずである（イコニツカヤ論文『国家と法』02-6-6）。

次に、立法過程における基本的な争点と、その帰結について触れたい。土地法制を巡る基本的争点は、もちろん土地の私有を認めるか否かという大問題であった。エリツィン時代の立法過程では、まだこの点が最大の争点となっていた。しかしプーチン時代になると、土地の私有の承認は既定の事実となっていた。1993年憲法は土地の私有を認めていたし、プーチン政権の成立によって、体制の転換過程は不可逆であることが明確になっていた。政治状況の変化とそれを反映した議会の構成の変化によって、土地私有制は否定しがたいものとなっていたのである。共産党などの左派は、土地私有制そのものへの反対の姿勢を貫いたが、その力点は、外国人の土地所有禁止に移されていった。したがってプーチン時代の土地立法過程の主たる争点は、外国人の土地に対する権利の問題に絞られていったのである。

土地に対する外国人の権利は、結局次のようなところに落ち着いた。農地については、外国人、外国法人、無国籍者、およびこれら外国人等が50パーセントを超える持分を有する法人（以下、「外国人等」と略す）は、農地を所有することはできず、賃借権のみ認められる（農地取引法第3条）。それ以外の土地（宅地付属地等の副業経営地などを含む）の場合、外国人等は、国境地帯（それに該当する地域の具体的なリストは大統領が作成する）やその他法律の定める特別地域については所有権を取得できない（土地法典第15条第3項）。

（2）新法制の基本的内容

新法の内容上の特徴を、現状と比較しつつみておこう。ここでは土地を、①宅地付属地などの副業経営地等、②ファーマー経営地、③旧コルホーズ・ソフホーズの持分地、④市街地・企業用地の四つに分けて検討する。

①まず宅地付屬地、菜園、園芸地、別荘地（小屋を建て、周辺で農作物を栽培する）、個人住宅用地などである。これらは副業経営地（個人住宅用地はこの概念には当てはまらないが）と総称するが、これは従来からも私有が認められており、自由な売買も承認されていた。この点は新法典でも変わりはない。共産党のジュガーノフ議長と農工議員グループのハリトノフ代表は、「共産主義者や農業主義者は人々に土地所有権を与えることを望んでいない」などというのは悪質な宣伝であり、菜園、園芸地、別荘、住宅などの所有権を認め、売却、相続等を認めていると語っている（『デアローク』01-8-3）。共産党は、当初はこのような副業経営地の私有を認めることにも反対していたが、その後態度を改め、下院の全会派・議員グループが、私有化を容認していた。

②ファーマーなどの私有地。ファーマーの私有地は、1993年10月の大統領令によって自由な売買が認められていたはずであるが、現実には売買は許されていなかった。農地取引法では、一般的に農地の売買を認めているから、ファーマーの私有地も当然売買できる。この点は大きな変化である。しかしそこには大きな制約がある。農地が売り出された場合、連邦構成主体（または、場合によっては地方自治体）は、優先的な買上権を有しているからである（農地取引法第1条第3項第3号、第8条）。この買上権が行使されなかった場合に初めて、第三者に売却することができるのである。連邦構成主体のこの優先的買上権が、現実にはどの程度行使されるかは分からないが、行使のしようによっては、それは土地の再国有化の手段となる。農地取引法は、私有地の自由な売買を認めたというよりも、むしろ農地の再国有化をめざしているとも言えるのである。農地所有のもう一つの制限として面積制限があるが、制限基準が緩やかすぎる（連邦構成主体が10パーセント以上の比率で定める）ため、実質的な意味は少ないのではないか。巨大な農業資本家の登場を阻止する意味はある。

③旧コルホーズ・ソフホーズ地。これは一連の大統領令などによってその構成員（実際には農民よりもその地域の労働者・年金生活者の方が多い）の共有

地となっているが、国有地のままとされている場合もかなり残っているようである。この共有地の持分の売却に際しては、他の持分所有者が優先買取権を有しており、続いて連邦構成主体（または場合によっては地方自治体）が第二順位の優先的買上権を有している（第1条第3項第4号、第12条）。ここでも土地の持分所有権が第三者の手に渡りにくい措置が講じられているのである。

土地の持分所有者は、土地の現物による分割を請求できるのであろうか。この点は従来から認められてはいたが、民法典の共有規定（第246条）により、他の持分所有者全員の同意が必要であるため、実際にはその実現は困難であった。この点について新法は明記していないが、従来と同じ扱いになると解せられる（農地取引法第13条第2項）。つまり持分地の分割は、かなり困難である。

④市街地・企業用地。企業用地については、企業の私有化に際して、土地も私有化しうることになっていた（1993年3月の大統領令や私有化プログラム）が、現実には連邦構成主体によってまちまちな対応がなされていた。サンクト・ペテルブルク市では企業用地の私有化を認めていたが、モスクワ市では認めていない（賃借権を売り出すという方法をとっていた）というように。新土地法典によって、企業用地や都市の住宅地も私有化が可能となった（第30条、第34条、第36条）。この点は従来とは大きく変わったところである。

(3) まとめ

成立した新土地法典と農地取引法は、市場経済に対応したものとしては大きな制約がある。既述のように、農地の取引には大きな制限があって、むしろ土地の再国有化をもたらすかのような側面もある。外国人等の権利も大きく制限されている。取引から除外されている土地の範囲は広く、また国家による土地収用の可能性も広範に残されている。しかしロシアの現状からすれば、それにふさわしい内容の土地法制と言えるかもしれない。当面この土地法制はロシア社会に定着し、激しい混乱や新しい変革の時代が再び訪れるということはない

であろう。

この新土地法制によって、土地関係の現状が大きく変わるのであるだろうか。都市の土地については、大きな変化が生じうる。企業はその立地している土地の所有権を獲得し、それを担保に投資を促す方策を採るであろう。それ以外の都市の土地についても、私有化が促進されよう。土地の62パーセントは売り出されるだろうという予想もある。しかしプーチン大統領は、「地滑り的な土地の私有化は生じないだろう」と語っている（R01-10-11）。

他方で農地については、農地取引法の内容が現状追認的であることから考えて、大きく変化することはない。ロシアのある論者も、現状はほとんど変わらないだろうと予想した後に、次のように述べている。「コルホーズ・セクターは、なお長期にわたって大農業支配者の領地のまま残されるだろう。そこには競争者はおらず、彼が唯一の所有者である。ヨーロッパの経験が示すところでは、これは農業発展の最も効果的な方法とはいえないが、ロシアでは当面これ以外の方法は不可能である」（『プレーミャ』02-28-12）。

ロシア連邦土地法典

(2001年10月25日制定、『ロシア連邦法令集』2001年44号4147番)

目 次

- 第1章 総則
- 第2章 土地の保全
- 第3章 土地の所有
- 第4章 土地区画の恒久的（無期限）利用、土地区画の相続可能終身占有、他人の土地区画の限定された利用（地役権）、土地区画の賃借、および土地区画の期限付無償利用
- 第5章 土地に対する諸権利の発生
- 第6章 土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者および土地区画の賃借人の土地区画の利用の際の権利および義務
- 第7章 土地に対する諸権利の消滅および制限
- 第8章 国家または自治体の必要のための土地区画の収用に際して農業生産および林業に生じた損害および喪失の賠償
- 第9章 土地に対する諸権利の保護および土地紛争の審理
- 第10章 土地に対する支払いおよび土地の評価
- 第11章 土地モニター、土地改良および国家土地登記簿
- 第12章 土地保全の遵守、ならびに土地の保全および利用に対するコントロール（土地コントロール）
- 第13章 土地の保全および利用の分野における法違反に対する責任
- 第14章 農地
- 第15章 居住用地
- 第16章 工業、エネルギー産業、輸送、通信、ラジオ放送、テレビ放送および

情報産業用の土地、宇宙開発保証のための土地、防衛および安全保障用の土地、ならびにその他の特別用途の土地

第17章 特別に保護される地域および物件の土地

第18章 森林資源地、水資源地および予備地

「ロシア連邦土地法典施行法」(2001年10月25日制定) 概要

第1章 総則

第1条 土地立法の基本的諸原則

1. 本法典およびそれに従って公布される土地立法のその他の法令は、以下の諸原則に基づくものとする。

- ① 人の生活および活動の基礎としての土地の意義の考慮。この原則に従って土地の利用および保全に関する諸関係の規制が実現されるが、その際、自然の最重要構成部分として保全される自然的対象として、農業および林業における生産手段、ロシア連邦領土上における経済的およびその他の活動の実行の基礎として利用される天然資源として、同時に、不動産として、土地に対する所有権およびその他の諸権利の対象としての土地の觀念に依拠する。
- ② 土地の不動産としての利用よりも、環境の最重要構成部分、ならびに農業および林業における生産手段としての土地保全の優先性。この原則に従い、土地の占有、利用および処分は、それが環境に損害を与えない限りにおいて、土地区画の所有者によって自由に実現される。
- ③ 人の生命および健康の保護の優先性。この原則に従い、土地の利用および保全に関する活動の実施に際して、仮りに大きな支出が必要である場合でさえ、人の生命の維持を保証し、または人の健康に対する否定的(有害)な影響を予防することを可能とするような決定が採択され、そのような種類の活動が実行されなければならない。

- ④ 土地に対するその権利に関わる諸問題の解決への市民および社会団体（その連合体）の参加。この原則に従い、ロシア連邦市民および社会団体（その連合体）は、その実施により土地の利用および保全に際して土地の状態に影響を与える可能性のある決定の準備に参加する権利を有し、国家権力諸機関、地方自治諸機関、ならびに経済的およびその他の活動の主体は、法令で定められた手続および形態において、そのような参加の可能性を保証する義務を負う。
- ⑤ 土地区画およびそれと密接に結びついている物件の運命の統一性。この原則に従い、土地区画と密接に結びついているすべての物件は、連邦の法律が定める場合を除いて、土地区画の運命に従う。
- ⑥ 特に価値のある土地および特に保護すべき地域の土地の維持の優先性。この原則に従い、価値のある農地、第一種森林のある森林資源地、特に保護される天然の地域および対象の土地、文化遺産の物件の占用する土地、ならびにその他の特に価値のある土地および他の目的のために特に保護される地域の土地の収用は、連邦の法律の定める手続により制限され、または禁止される。この原則の確立は、他の種類の土地の意義を否定したり、減少させるものと解釈してはならない。
- ⑦ 土地利用の有償性。この原則に従い、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律によって定められた場合を除き、土地のあらゆる利用は有償である。
- ⑧ 用途による土地の各種への分類。この原則に従い、土地の法体制は、土地のあれこれの種類への帰属、ならびに、地域の地帯区分および法令の諸要件に従った許可された利用方法に依拠して定められる。
- ⑨ 土地の国家的所有のロシア連邦所有、ロシア連邦構成主体所有、および自治体所有への区分。このような区分の法的な根拠および手続は、連邦の法律によって定められる。

⑩ 土地の法体制の確立への細分化アプローチ。この原則に従い、法体制の確立に際しては、自然的、社会的、経済的、およびその他の要因を考慮に入れなければならない。

⑪ 社会の諸利益および市民の合法的諸利益の結合。この原則に従い、土地の利用および保全の規制は、市民に帰属する土地区画の自由な占有、利用および処分を各市民に保障しつつ、社会全体の利益のために実施される。

土地諸関係の規制に際して、民事法令諸規範の土地利用の諸関係の規制の部分および土地法令諸規範の効力の区別の原則、ならびに土地私有化の国家規制の原則が適用される。

2. 本条第1項の定める諸原則に抵触しない土地法令のその他の諸原則を、連邦の法律によって定めることができる。

第2条 土地法令

1. 土地法令は、ロシア連邦憲法に従い、ロシア連邦およびロシア連邦構成主体の共同管轄の下にある。土地法令は、本法典、連邦の諸法律、およびそれらに従って採択されるロシア連邦構成主体の諸法律から成る。

連邦の他の諸法律および連邦構成主体の諸法律に含まれる土地法規範は、本法典に適合しなければならない。

土地諸関係は、ロシア連邦大統領令によっても規制することができるが、それは本法典および連邦の諸法律に違反してはならない。

2. ロシア連邦政府は、本法典、連邦の諸法律、および土地諸関係を規制するロシア連邦大統領令によって定められている権限の範囲内で、土地諸関係を規制する決定を採択する。

3. 本法典、連邦の諸法律、ロシア連邦のその他の規範的諸法令、およびロシア連邦構成主体の諸法律に基づき、それらを執行するために、ロシア連邦構成主体の執行権力諸機関は、その権限の範囲内で、土地法規範を含む

法令を公布することができる。

4. 本法典、連邦の諸法律、ロシア連邦のその他の規範的諸法令、ならびにロシア連邦構成主体の諸法律、およびその他の規範的諸法令に基づき、それらを執行するために、地方自治諸機関は、その権限の範囲内で、土地法規範を含む法令を公布することができる。

第3条 土地法令によって規制される諸関係

1. 土地法令は、当該地域に居住する諸民族の生活および活動の基盤としてのロシア連邦の土地の利用および保全に関する諸関係（土地諸関係）を規制する。
2. 地下資源、水、森林、動物界およびその他の天然資源の利用および保全、環境の保全、特に保護すべき自然地域および対象の保全、大気の保全、ならびにロシア連邦諸民族の文化遺産の保護に関する諸関係には、それぞれ、地下資源法令、森林法令、水法令、動物界法令、その他の天然資源の保全および利用に関する法令、環境保護法令、大気保全法令、特に保護すべき自然地域および対象に関する法令、ならびにロシア連邦諸民族の文化遺産の保護に関する法令、ならびに連邦の特別の諸法律が適用される。

土地諸関係が土地法令によって規制されていない場合、これら諸関係には、上記の法令分野の諸規範が適用される。

3. 土地の占有、利用および処分に関する財産諸関係、ならびに土地に関する法律行為の遂行に関する財産諸関係は、土地法令、森林法令、水法令、地下資源法令、環境保護法令、または連邦の特別の法律によって別段の定めがない限り、民事法令によって規制される。

第4条 ロシア連邦の締結した国際条約の適用

所定の手続によって批准されたロシア連邦の国際条約によって本法典の定めるところとは別の規則が定められている場合は、国際条約の規則の方が適用される。

第5条 土地諸関係の当事者

1. 土地諸関係の当事者となるのは、市民、法人、ロシア連邦、ロシア連邦構成主体、および地方自治体である。
2. 外国人、無国籍者、および外国法人の土地所有の取得の権利は、本法典および連邦の諸法律によって定められる。
3. 本法典の目的のために、以下の諸概念および諸定義が用いられる。

土地区画所有者とは、土地区画を所有することである。

土地利用者とは、恒久的（無期限）利用権、または期限付無償利用権に基づいて、土地区画を占有および利用することである。

土地占有者とは、相続可能な終身占有権に基づいて、土地区画を占有および利用することである。

土地区画賃借人とは、賃貸借契約または転貸借契約に基づいて、土地区画を占有および利用することである。

地役権者とは、他人の土地区画の限定された利用権（地役権）を有することである。

第6条 土地諸関係の対象

1. 土地諸関係の対象となるのは、
 - ① 天然の対象および天然の資源としての土地
 - ② 土地区画
 - ③ 土地区画の一部
2. 土地諸関係の対象としての土地区画とは、土地の表面の部分（土壤層を含む）であり、その境界は、所定の手続で線引きされ、確認される。
3. 土地区画は、可分および不可分とすることができる。部分に分割することができる土地区画は可分の土地であり、その分割後はそのそれぞれが独立した土地区画となり、他の種類の土地に転換することがなければ、連邦の法律が定める場合を除いて、その許可された利用を行うことができる。

第7条 ロシア連邦における土地の構成

1. ロシア連邦における土地は、その特定の用途に基づいて、以下の種類に分けられる。

- ① 農地
- ② 居住地
- ③ 工業、エネルギー、輸送、通信、ラジオ放送、テレビ放送、および情報のための土地、宇宙活動保証用地、国防および安全保障用地、ならびにその他の特別用地
- ④ 特別保護地域および特別保護物としての土地
- ⑤ 森林資源地
- ⑥ 水資源地
- ⑦ 予備地

2. 本条第1項に列挙された土地は、そのために定められた用途に従って利用される。土地の法体制は、地域の地帯区分に従い、それが帰属している土地の種類、および許可された利用方法に依拠して定められるが、その実行の一般的諸原則および手続は、連邦の法律によって、および連邦の特別法の諸要件によって定められる。

地域の地帯区分によって定められた諸形態のうち許可された任意の利用形態は、追加的許可および同意の手続なしに、自主的に選択される。

3. ロシア連邦の先住少数民族、および種族的共同体の伝統的居住および経済活動の地において、連邦の諸法律、ロシア連邦構成主体の諸法律およびその他の規範的諸法令、ならびに地方自治機関の規範的諸法令に定めのある場合は、上記の種類 of 土地の利用の特別の法体制を定めることができる。

第8条 土地の種類決定および一つの種類から他の種類への変更

1. 土地の種類決定および一つの種類から他の種類への変更は、以下の機関によって行われる。

- ① 連邦所有地については、ロシア連邦政府によって
- ② ロシア連邦構成主体の所有地、および自治体所有の農地については、ロシア連邦構成主体の執行権力機関によって
- ③ 自治体の所有地は、農地を除き、地方自治機関によって
- ④ 私有地のうち、農地については、ロシア連邦構成主体の執行権力機関によって、その他の用途の土地については、地方自治機関によって一つの種類から他の種類への土地の変更の手続は、連邦の法律によって定められる。

2. 土地の種類は以下のものに記載される。

- ① 土地区画の供与に関する連邦執行権力機関の法令、ロシア連邦構成主体の執行権力機関の法令、および地方自治機関の法令
- ② 土地区画を対象とした契約
- ③ 国家土地登記簿の諸文書
- ④ 不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記諸文書
- ⑤ 連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律に定めがある場合は、その他の諸文書

3. 本法典および連邦の諸法律が定める一つの種類から他の種類への土地の変更の手続の違反は、土地の一定の種類への帰属、または一つの種類から他の種類への土地の変更に関する証書を無効と認める根拠となる。

第9条 土地諸関係の分野におけるロシア連邦の権限

1. 土地諸関係の分野において、ロシア連邦の権限に属するのは以下のものである。
 - ① 土地諸関係の規制の分野における連邦の政策の基本原則の制定
 - ② 土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の権利の制限、ならびに土地区画の取引可能性の制限の設定
 - ③ 土地の調査、国家土地統制および土地整備の実施、ならびに国家土地

登記簿の実施の分野における国家管理

- ④ 国家および自治体の必要のための、買上げの方法を含めた土地区画の収用手続の制定
- ⑤ ロシア連邦の必要のための、買上げの方法を含めた土地区画の収用
- ⑥ 土地の利用および保全の連邦プログラムの策定および実現
- ⑦ ロシア連邦憲法、本法典および連邦の諸法律によって、ロシア連邦の権限とされているその他の諸権限

2. ロシア連邦は、ロシア連邦の所有（連邦所有）に属する土地区画の管理および処分を実行する。

第10条 土地諸関係の分野におけるロシア連邦構成主体の権限

1. ロシア連邦構成主体の権限に属するのは、ロシア連邦構成主体の必要のための、買上げの方法も含めた土地の収用、ロシア連邦構成主体の境界内にある土地の利用および保全の地域プログラムの策定および実現、ならびにロシア連邦の権限または地方自治機関の権限の外のその他の諸権限である。
2. ロシア連邦構成主体は、ロシア連邦構成主体の所有下にある土地区画の管理および処分を行う。

第11条 土地諸関係の分野における地方自治機関の権限

1. 土地諸関係の分野について地方自治機関の権限に属するのは、自治体の必要のための、買上げの方法も含めた土地の収用、ロシア連邦の法令の要件を考慮に入れた市および村の居住地ならびにその他の自治体の地域の土地利用および建築の規則の制定、土地の利用および保全の地方プログラムの策定および実現、ならびに土地の利用および保全の分野において地方レベルの諸問題を解決するその他の諸権限である。
2. 自治体の所有下にある土地区画の管理および処分は、地方自治機関によって実施される。

第2章 土地の保全

第12条 土地保全の目的

1. ロシア連邦における土地は、当該地域に居住する諸民族の生活および活動の基盤として保全される。

土地の利用は、エコロジー・システム、ならびに農業および林業における生産手段であり、経済的およびその他の活動形態の基盤である土地の能力の維持を保証する方法によって行わなければならない。

2. 土地保全の目的は、以下の通りである。

- ① 土地の劣化、汚染、廃棄物投棄、破壊、および経済活動のその他の否定的（有害）な影響の予防
- ② 劣化、汚染、廃棄物投棄、破壊、および経済活動のその他の否定的（有害）な影響を被った土地の改善および回復の保証

第13条 土地保全の内容

1. 土地保全のために、土地区画の所有者、ならびに土地区画の利用者、占有者、および賃借人は、以下の措置をとる義務を負う。

- ① 土壌およびその肥沃度の維持
- ② 水および風による浸食、土石流、浸水、沼沢化、二次的塩化、乾燥化、固着、放射性物質および化学物質による汚染、生産および消費上の廃棄物投棄、バイオ汚染を含む汚染、ならびにその結果として土地の劣化を引き起こすその他の否定的（有害）な影響からの土地の保護
- ③ 寄生バクテリア、伝染病媒介害虫および植物の病気による汚染、ならびに雑草、灌木および低木の繁茂、ならびに土地のその他の種類の劣悪化からの、農地およびその他の土地の保護
- ④ バイオ汚染および廃棄物投棄を含む汚染の結果の除去
- ⑤ 達成された土地改良の水準の維持

⑥ 破壊された土地の再肥沃化、土壌の肥沃度の回復、土地の時宜を得た流通

⑦ 土地の侵害と関連した作業の実施に際しての土地の肥沃度の維持およびその利用

2. 土地保全のために、連邦、地域および地方の土地保全プログラムが策定され、経済活動、自然の諸条件およびその他の諸条件の特殊性を考慮に入れた土地保全の義務的諸措置のリストをその中に含むものとする。

土地の状態、および定められた土地保全諸措置の効率性の評価は、エコロジー上の鑑定、ならびに法令によって定められた保健衛生的ならびにその他の諸規範および諸要件を考慮に入れて実施される。

3. 新技術の定着化、ならびに土地改良および土地肥沃度の向上プログラムの実現は、それが法令の定めるエコロジー上、保健衛生上、およびその他の諸要件に適合しない場合は禁止される。

4. 土壌層の破壊をもたらす建設作業、および有用な鉱物資源の採掘作業の実施に際して、土壌の肥沃層は採取され、生産性の低い土地の改良のために利用される。

5. 人の健康および環境の保護の目的で、土壌の状態を評価するために、ロシア連邦政府によって、有害な物質、有害な微生物、および土壌を汚染するその他の生物性物体の最大許容濃度の基準が定められる。

土壌のエコロジー上の基準への適合性の検査を実施するため、土壌検査、地球植物学上、農芸化学上およびその他の検査が実施される。

6. 土地の劣化の予防、ならびに土壌および汚染地域の肥沃度の回復のために、ロシア連邦政府の定める手続により、土地の取引からの除外をとまなう土地の保存が許される。

7. 極北地域におけるトナカイ牧場、遊牧地、および季節的放牧地となっている土地の保全は、連邦の諸法律、ロシア連邦のその他の規範的諸法令、

ならびにロシア連邦構成主体の諸法律およびその他の規範的諸法令に従って実施される。

8. 土壌の肥沃度の維持および回復、ならびに経済活動の否定的（有害）な影響からの土地の保護に対する土地区画の所有者、利用者、占有者および賃借人の関心を高めるために、財政法令および租税・公課法令の定める手続に従い、土地の保全および利用の経済的刺激制度を実施することができる。

第14条 放射性および化学性汚染を被った土地の利用

1. 放射性および化学性汚染を被った土地、および法令の定める諸要件に応じた産物の生産が保証されていない土地は、その利用を制限し、農地の分類から除外しなければならず、その保存のために予備地に組み入れることができる。これらの土地での農産物の生産および販売は禁止される。
2. 放射性および化学性汚染を被った土地の利用、保護地帯の制定、これらの土地の上に存在する住宅、生産用途の設備、ならびに住民の社会的および文化生活的サービス設備の保存、ならびにこれらの土地における土地改良および耕作機械作業の実施の手続は、放射性的および化学的な影響の最大許容限度基準を考慮に入れて、ロシア連邦政府によって定められる。
3. その活動の結果、土地の放射性および化学性汚染をもたらし、その用途に従った利用を不可能にし、またはその質を悪化させた者は、本法典第57条および第58条の規定に従い、農業および林業の生産の損害および喪失を完全に賠償し、放射性および化学性汚染を被った土地の汚染除去の費用、および用途に従った利用に適した状態を回復するための費用を補償し、または、保存のために予備地に組み入れられた場合には、土地区画の所有者に、その土地の範囲内で、その価格を補償するものとする。

第3章 土地の所有

第15条 市民および法人の土地所有

1. ロシア連邦の法令の定める事由に基づいて市民および法人の取得した土地区画は、市民および法人の所有（私的所有）である。
2. 市民および法人は、土地区画の所有を取得するための平等の接近の権利を有する。国有または自治体有の下にある土地区画は、本法典および連邦の諸法律により私有化することができない土地区画を除いて、市民および法人の所有に供与することができる。
3. 外国市民、無国籍者、および外国法人は、ロシア連邦の国境に関する連邦の法令に従ってロシア連邦大統領がその一覧表を定める国境地帯、および連邦の諸法律に従って特に定められたロシア連邦のその他の地域の土地区画の所有権を取得することはできない。

第16条 国家の土地所有

1. 市民、法人または自治体の所有の下にない土地は、国有である。
2. 国有地の、ロシア連邦の所有（連邦所有）、ロシア連邦構成主体の所有、および自治体の所有（自治体所有）への区分は、「国有地の区分について」の連邦の法律に従って行われる。

第17条 ロシア連邦の土地所有（連邦所有）

1. 連邦所有となるのは、以下の土地区画である。
連邦の法律によってそのように認められた土地区画
ロシア連邦のその所有権が、国有地の区分によって生じた土地区画
民事法令の定める事由に基づいて、ロシア連邦によって取得された土地区画
2. 連邦所有の中には、「国有地の区分について」の連邦の法律に定められた事由に基づいて、私的所有に供されない土地区画を設定することができる。

第18条 ロシア連邦構成主体の土地所有

1. ロシア連邦構成主体の所有となるのは、以下の土地区画である。

連邦の法律によってそのように認められた土地区画

ロシア連邦構成主体のその所有権が、国有地の区分によって生じた土地
区画

民事法令の定める事由に基づいて、ロシア連邦構成主体によって取得さ
れた土地区画

2. ロシア連邦構成主体の所有の中には、以下のような私的所有に供されな
い土地区画を設定することができる。

ロシア連邦構成主体の所有下にある不動産の占有している土地区画

ロシア連邦構成主体の国家権力諸機関、ならびにロシア連邦構成主体の
国家権力諸機関によって創設された国有一元企業および国家施設に供与さ
れている土地区画

特別に保護されている地方レベルの天然地域の土地、連邦の法律に従っ
てロシア連邦構成主体の所有となっている森林資源地、ロシア連邦構成主
体の所有となっている水域によって占有されている水資源地、および再分
配用土地資源の土地に属する土地区画

その私有化以前はロシア連邦構成主体の所有下にあった私有化された財
産の占有している土地区画

第19条 自治体の土地所有

1. 自治体の所有となるのは、以下の土地区画である。

連邦の諸法律、およびそれに従って採択されたロシア連邦構成主体の諸
法律によって、そのように認められた土地区画

自治体のその所有権が、国有地の区分によって生じた土地区画

民事法令の定める事由に基づいて、取得された土地区画

2. 自治体所有の中には、「国有地の区分について」の連邦の法律に定めら

れた事由に基づいて、私的所有に供されない土地区画を設定することができる。

3. 自治体の発展の保証のために、自治体の境界の外にあるものも含め、国有の下にある土地を、自治体の所有に無償で譲渡することができる。
4. ロシア連邦構成主体である連邦レベルの都市、つまりモスクワ市およびサンクト・ペテルブルク市においては、国有地の区分に際して、土地区画は自治体所有に譲渡されない。

ロシア連邦のこれらの構成主体における土地区画に対する自治体所有権は、ロシア連邦のこれらの構成主体の法律に従って、モスクワ市およびサンクト・ペテルブルク市の所有する土地区画の自治体所有への譲渡に際して発生する。

第4章 土地区画の恒久的（無期限）利用、土地区画の相続可能終身占有、他人の土地区画の限定された利用（地役権）、土地区画の賃借、および土地区画の期限付無償利用

第20条 土地区画の恒久的（無期限）利用

1. 土地区画は、国家および自治体の施設、連邦国営企業、ならびに国家権力諸機関および自治諸機関の、恒久的（無期限）利用に供される。
2. 土地区画は、市民の恒久的（無期限）利用には供されない。
3. 国有または自治体有の下にある土地区画において、本法典の施行以前に市民または法人に生じた恒久的（無期限）利用権は、維持される。
4. 恒久的（無期限）利用権に基づいて土地区画を保有する市民および法人は、この土地区画を処分する権利を有しない。
5. 恒久的（無期限）利用権に基づいて土地区画を保有する市民は、その所有権を取得する権利を有する。各市民は、その恒久的（無期限）利用の下にある土地区画を、一度に限り無償で取得する権利を有する。その場合、

連邦の法律の定める手数料以外に、追加の金銭を徴収することは許されない。

第21条 土地区画の相続可能終身占有

1. 国有または自治体有の下にあり、本法典の施行以前に市民によって取得された土地区画の相続可能終身占有権は、維持される。本法典の施行以後は、土地区画の相続可能終身占有権の市民への供与は許されない。
2. 相続可能終身占有権の下にある土地区画の処分は、土地区画に対する権利の相続に基づく移転を除いて、許されない。土地区画の相続可能終身占有権の相続による移転の国家登記は、相続権証明書に基づいて行われる。
3. 土地区画を相続可能終身占有している市民は、その所有権を取得する権利を有する。各市民は、その相続可能終身占有の下にある土地区画を、一度に限り無償で取得する権利を有する。その場合、連邦の法律の定める手数料以外に、追加の金銭を徴収することは許されない。

第22条 土地区画の賃借

1. 外国市民および無国籍者は、本法典に定めのある場合を除いて、ロシア連邦領土上にある土地区画の賃借権を有することができる。
2. 土地所有者は、本法典第27条第4項に定めのある場合を除いて、民事法令および本法典に従い、土地区画を賃貸することができる。
3. 土地区画の賃貸借契約の期間が満了したとき、その賃借人は、本法典第35条第3項、第36条第1項および第46条に定めのある場合を除いて、土地区画の新しい賃貸借契約を締結する優先権を有する。
4. 賃借料の金額は、賃貸借契約によって定められる。ロシア連邦政府は、国有または自治体有の下にある土地区画の賃貸借の場合の賃借料の決定の一般原則を定めることができる。
5. 土地区画の賃借人は、土地区画の賃貸借契約に基づく自らの権利および義務を、第三者に譲渡する権利を有すが、その中には、土地区画の賃貸借

契約によって別段の定めがない限り、土地区画の所有者に通知するという条件の下で、その同意なしに、土地区画の賃貸借契約の期限の範囲内で、土地区画の賃借権を担保に入れ、経済組合もしくは会社の定款資本に出資部分として投下し、または生産協同組合の持分として出資することが含まれる。この場合、賃借権を担保に入れる場合を除いて、土地区画の新しい賃借人は、土地区画の賃貸借契約に基づいて、賃貸人に対して責任を負う。その場合、土地区画の新しい賃貸借契約の締結は要求されない。

6. 土地区画の賃借人は、土地区画の賃貸借契約によって別段の定めがない限り、土地区画の所有者に通知するという条件の下で、その同意なしに、土地区画の賃貸借契約の期限の範囲内で、賃借している土地区画を転貸する権利を有する。転借人には、本法典の定める土地区画の賃借人のすべての権利が及ぶ。
7. 土地区画は、国家もしくは自治体の必要のために、または調査活動の実施のために、1年以下の期間賃貸することができる。この場合土地区画の賃借人は、土地区画の賃貸借契約の期限の範囲内に、賃貸人の要求により、土地区画を許可された利用条件に従って利用するに適した状態にする義務を負う。すなわち活動の実施に際して生じた損害を賠償し、土地区画の再耕地化のために必要な作業を行い、法律および（または）土地区画の賃貸借契約の定めるその他の義務を果たさなければならない。
8. 国有または自治体有の下にある土地区画の売却に際して、当該土地区画の賃借人は、本法典第36条第1項に定めのある場合を除き、共有権の持分の第三者への売却の場合のために民事法令によって定められた手続により、その優先的買取権を有する。
9. 国有または自治体有の下にある土地区画の賃貸借に際して、土地区画の賃借人は、土地区画の所有者にそれを通知するという条件の下で、その同意なしに、土地区画の賃貸借契約の期間の範囲内で、5年以下の期間、本

条第4項および第5項の定める権利および義務を含め、この契約に基づく自らの権利および義務を、第三者に譲渡する権利を有する。

土地区画の賃貸借契約の諸条件の、賃借人の同意なしの変更、および土地区画の賃貸借契約によって定められたその賃借人の権利の制限は、許されない。5年を超える期間を定めて締結された土地区画の賃貸借契約の賃借人の要求による期限前の解除は、賃借人によるその土地区画の賃貸借契約の本質的違反があった場合に、裁判所の判決に基づいてのみ可能である。

10. 成人に達していない者によって土地区画が相続された場合は、その法定代理人は、相続人が成人に達するまでの期間、これらの土地区画を賃貸することができる。

11. 取引から除外された土地区画は、連邦の法律が定める場合を除き、賃貸することはできない。

第23条 他人の土地区画の限定的利用権（地役権）

1. 私的地役権は、民事法令に従って定められる。

2. 公的地役権は、それが国家、地方自治または地域住民の諸利益の保証のために不可欠の場合、土地区画の収容なしに、ロシア連邦の諸法律もしくはその他の規範的諸法令、ロシア連邦構成主体の規範的諸法令、または地方自治機関の規範的諸法令によって定められる。公的地役権の設定は、公聴会の結果を考慮に入れて実施される。

3. 公的地役権は、以下のために設定することができる。

① 土地区画の徒歩または車による通過

② 公共サービス用、工学用、電気用およびその他のラインおよびネット、ならびに輸送用インフラストラクチャの修理のための土地区画の使用

③ 土地区画上における境界標および測地標、ならびにそれらへの通路の設置

④ 土地区画における排水工事の実施

- ⑤ 水域および水飲み場からの取水
 - ⑥ 土地区画の家畜の通過
 - ⑦ 土地区画における草刈りおよび家畜の放牧。その継続期間は、森林資源中の土地区画を除いて、地域の諸条件および習慣による。
 - ⑧ 所定の期間、所定の手続で、狩猟、土地区画上の閉鎖水域における漁労、および野生植物の採集のための土地区画の利用
 - ⑨ 調査、研究およびその他の活動の実施のための土地区画の一時的利用
 - ⑩ 水域地帯への自由な接近
4. 地役権は、期限付きまたは恒久的でありうる。
5. 地役権の行使は、それが設定された土地区画にとって、最も負担が少ない方法でなければならない。
6. 私的地役権が設定されている土地区画の所有者は、連邦の法律によって別段の定めがない限り、地役権者に相応の支払いを請求する権利を有する。
7. 公的地役権の設定が土地区画の利用を不可能にする場合は、土地区画の所有者、土地利用者および土地占有者は、公的地役権を設定した国家権力機関もしくは地方自治機関が損害を賠償して、買上げの方法を含め当該土地区画を収用するか、または損害を賠償して同価値の土地区画を供与するよう要求する権利を有する。
- 公的地役権の設定が土地区画の利用を著しく困難にする場合は、その所有者は、公的地役権を設定した国家権力機関もしくは地方自治機関に、相応の支払いを請求する権利を有する。
8. 公的地役権の設定によってその権利および合法的諸利益が侵害された者は、裁判手続で自らの権利の保護を実現することができる。
9. 地役権は、「不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記について」の連邦の法律に従って国家登記しなければならない。

第24条 土地区画の期限付無償利用

1. 期限付無償利用に供することができるのは、以下の土地区画である。

① 国有または自治体有の下にある土地は、本法典第29条の定める国家権力または地方自治の執行機関によって、本法典第20条第1項の定める法人に、1年以下の期間供与される。

② 市民または法人の所有の下にある土地は、契約に基づいて、他の市民または法人に供与される。

③ 本条第2項に掲げられた組織の土地は、職務用分与地として市民に供与される。

2. 職務用分与地は、輸送業、林業、林工業、狩猟業、国立自然保護区域、および国立公園の諸組織を含め、個々の経済分野の組織の労働者に、期限付無償利用に供される。

職務用分与地を受け取る権利を有する分野の諸団体の労働者の種類、およびその供与の諸条件は、ロシア連邦の法令およびロシア連邦構成主体の法令によって定められる。

職務用分与地は、そのような団体の労働者に、当該組織の決定により、その組織に属する土地区画から、労働者の申請に基づいて、労働関係の設定時に供与される。

職務用分与地を利用する者の権利および義務は、本法典第41条第1項、ならびに第42条第2、第4、および第7ないし第9パラグラフの規則に従って定められる。

第5章 土地に対する諸権利の発生**第25条 土地に対する諸権利の発生の事由**

1. 本法典第3章および第4章の定める土地区画に対する諸権利は、民事法令および連邦の諸法律の定める事由に基づいて発生し、「不動産に対する

諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記について」の連邦の法律に従って国家登記しなければならない。

2. 土地区画に関する法律行為の国家登記は、連邦の諸法律が指示する場合は義務である。
3. 土地区画の国有化の時点で有効であった法令に従って1991年1月1日までに国有化された土地区画は返還を要せず、また土地区画の価値は賠償または補償を要しない。

第26条 土地区画に対する諸権利の証書

1. 本法典第3章および第4章の定める土地区画に対する諸権利は、「不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記について」の連邦の法律に従い、証書によって証明される。
2. 土地区画の賃貸借、土地区画の転貸借、および1年未満の期限で締結された土地区画の期限付無償利用の契約は、連邦の法律に定めのある場合を除いて、国家登記を要しない。

第27条 土地区画の取引可能性の制限

1. 土地区画の取引は、民事法令および本法典に従って行われる。
2. 取引から除外される土地に属する土地区画は、これを私的所有に供すことはできず、民事法令の定める法律行為の対象となることもできない。
取引を制限される土地に属する土地区画は、連邦の法律に定めがある場合を除いて、これを私的所有に供すことはできない。
3. 土地区画の取引の制限の内容は、本法典および連邦の諸法律によって定められる。
4. 連邦所有の下にある以下の諸施設が占有している土地区画は、取引から除外される。
① 国立自然保護区域および国立公園（本法典第95条が定めている場合を除く）

- ② ロシア連邦軍、ロシア連邦国境警備隊、ならびにその他の軍隊、軍事組織および軍事機関が恒常的活動のために配備されている建物、建造物および設備
 - ③ 軍事裁判所が設置されている建物、建造物および設備
 - ④ 連邦保安局の諸組織の施設
 - ⑤ 連邦国防機関の諸組織の施設
 - ⑥ 原子力エネルギー利用施設、ならびに核資料および放射性物質の保管地域
 - ⑦ その活動のために行政的・地域的閉鎖区が設けられている諸施設
 - ⑧ ロシア連邦司法省の矯正労働施設およびロシア連邦内務省の療養労働予防施設
 - ⑨ 軍用および民間用墓地
 - ⑩ ロシア連邦国境の警備および防衛のために構築された工学的機械設備、通信線および交通路
5. 国有または自治体有の下にある以下の土地区画は、取引が制限される。
- ① 本条第4項に列举されていないが、特に保護されている自然地域内の土地区画
 - ② 連邦の諸法律によって定められた場合を除く森林資源内の土地区画
 - ③ 国有または自治体所の下にある水資源を構成する水域が占めている土地区画
 - ④ ロシア連邦の諸民族の文化遺産の特に価値のある物件、世界遺産のリストに掲載されている物件、歴史的・文化的保護地域、および考古学的遺産の物件の占用する土地区画
 - ⑤ 防衛および安全の保障、防衛産業ならびに税関の必要のために供与され、かつ本条第4項に列举されていない土地区画
 - ⑥ 行政的・地域的閉鎖区の範囲内にあり、本条第4項に列举されていない

い土地区画

- ⑦ 海港、河川港、駅、飛行場、および空港を含む輸送組織、空路および海路の航行を保証する設備、ならびに国際輸送路の構築地帯におけるターミナルおよび総合ターミナルの必要のために供与された土地区画
 - ⑧ 通信の必要のために供されている土地区画
 - ⑨ 宇宙インフラストラクチャの諸施設が占用する土地区画
 - ⑩ 水工学設備の諸施設の下にある土地区画
 - ⑪ 毒物および麻薬剤の生産のために供与された土地区画
 - ⑫ 危険な廃棄物もしくは放射性物質に汚染された土地区画、またはバイオ汚染もしくはその他の土地の劣化を招いている土地区画
6. 農地の取引は、農地の取引に関する連邦の法律によって規制される。
7. 本条第6項は、個人用の住宅建築、ガレージ建設、副業経営、別荘地経営、菜園、畜産、および園芸の実施のために、農地の中から市民に供与された土地区画、ならびに建物、建造物および設備の占用している土地区画には適用されない。

第28条 国有または自治体有の下にある土地区画に対する権利の取得

- 1. 国有または自治体有の下にある土地区画は、市民および法人の所有または賃借に供され、本法典第20条第1項が定める場合は、法人の恒久的（無期限）利用に供され、本法典第24条第1項が定める場合は、市民および法人の期限付無償利用に供される。
- 2. 国有または自治体有の下にある土地区画の、市民および法人への所有権の供与は、有償である。本法典、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律に定めがある場合は、市民および法人への所有権の供与は、無償で行うことができる。
- 3. 本法典第20条第5項および第21条第3項の定める事例には、本法典第30条ないし第34条の定める土地区画の供与手続は、適用されない。土地区画

の所有権の供与に関する決定は、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関に書面で申請書を提出した日から2週間以内に採択しなければならない。

4. 以下の場合を除いて、国有または自治体有の下にある土地区画について、建築のために市民および法人へ所有権を供与することを拒否することは、許されない。

土地区画が取引から除外されている場合

連邦の諸法律によって土地区画の私有化の禁止が定められている場合

国家または自治体の必要のために土地区画が予備地に編入されている場合

取引を制限され、国有または自治体有の下にある土地区画は、それを市民および法人の所有に供することが連邦の法律によって許されている場合は、市民および法人に所有権を供与すること拒否することは許されない。

5. 外国市民、無国籍者および外国法人には、本条に従い、有償でのみ土地区画の所有権が供与されるが、その金額は、本法典によって定められる。

第29条 土地区画を供与する国家権力の執行機関および地方自治機関

国有または自治体有の下にある土地からの市民および法人への土地区画の供与は、本法典第9条、第10条および第11条に従い、当該土地区画の供与権を有する国家権力の執行機関または地方自治機関の権限の範囲内で、その決定に基づいて行われる。

第30条 国有または自治体有の下にある土地からの建築のための土地区画の供与手続

1. 国有または自治体有の下にある土地からの建築のための土地区画の供与は、
- ① 物件の設置場所の事前の合意なしに、
 - ② 物件の設置場所の事前の合意を得て、

それらの土地区画の形成作業を実施して行われる。

2. 物件の設置場所の事前の合意なしの、土地区画の建築のための所有権の供与は、専ら本法典第38条に従い、競売（コンクール、オークション）によって実施される。
3. 物件の設置場所の事前の合意を得た土地区画の建築のための土地区画の供与は、賃借権のかたちで実現され、本法典第20条第1項の定める施設等については恒久的（無期限）利用に供される。
4. 物件の設置場所の事前の合意なしの、建築のための土地区画の供与は、以下の手続で実施される。

① 土地区画の形成作業の実施

土地区画の境界案の準備および現場における境界の画定

土地区画の許可された利用方法の決定

工学技術的保証網へ諸施設を接続するための技術的諸条件の決定

競売（コンクール、オークション）の実施、または競売（コンクール、オークション）の実施なしの土地区画の供与の決定の採択

競売（コンクール、オークション）の実施に関する通知、または競売（コンクール、オークション）の実施なしの土地区画の供与についての申請の受理に関する通知の公表

② 本法典第70条の定める規則に従った土地区画の国家登記簿への記帳

- ③ 土地区画の供与に関心を有する市民または法人の申請に基づいた土地区画の売買、もしくは土地区画の賃貸借契約の締結権の売買についての競売（コンクール、オークション）の実施、または競売（コンクール、オークション）の実施なしの土地区画の賃借の供与。競売（コンクール、オークション）の実施なしの土地区画の賃借の供与は、申請が一件しか存在しない場合に、供与を予定しているそのような土地区画が存在することについての通知の、事前のまたは時宜を得た公表という条件の下で

許される。

- ④ 競売（コンクール、オークション）の結果に関する議定書の調印、
または競売（コンクール、オークション）の実施なしの土地区画の供与
の結果としての土地区画の賃貸借契約の調印

5. 物件の設置場所の事前の合意を得た、建築のための土地区画の供与は、
以下のような手続で実施される。

- ① 土地区画の選抜および本法典第31条の定める手続による物件設置場所
についての事前の合意に関する決定
- ② 土地区画の形成作業の実施
- ③ 本法典第70条の定める規則に従った土地区画の国家登記簿への記帳
- ④ 本法典第32条の定める規則に従った建築のための土地区画の供与に関
する決定の採択

6. 土地区画が形成されたが、市民または法人が確定されていない場合は、
その建築のための供与は、本条第4項第3号および第4号に従って実施
される。

7. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関もしくは地方自治機関の建築
のための土地区画の供与に関する決定、または競売（コンクール、オーク
ション）の結果に関する議定書は、以下の根拠となる。

- ① 土地区画の恒久的（無期限）利用の供与の場合の恒久的（無期限）利
用権の国家登記
- ② 売買契約の締結、および土地区画の所有権の供与に際しての買主の土
地区画所有権の国家登記
- ③ 土地区画の賃貸借契約の締結、および土地区画の賃貸供与に際しての
当該契約の国家登記

8. 建築のための土地区画の供与、またはその供与の拒否に関する決定また
はその抄本は、その採択の日から7日以内に、申請人に交付される。

9. 申請人は、建築のための土地区画の供与の拒否の決定を、裁判所に訴えることができる。
10. 裁判所は、建築のための土地区画の供与の拒否を無効と認めた場合は、その判決の中で、その供与の期間および条件を明示して、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関が、土地区画を供与するよう義務づける。
11. 建築に関する都市建設文書、ならびに土地利用および建築の諸規則（区画整理）に従った市または村の居住地における物件の設置に際しては、物件設置場所の事前の合意はなされない。農業生産もしくは林業の必要のための土地区画の供与、または個人住宅建築、もしくは個人副業経営のための市民への土地区画の供与の場合も同じである。
12. 外国市民、無国籍者および外国法人には、建築のための土地区画は、本法典第5条第2項、第15条第3項、第22条第1項、ならびに第28条第4項および第5項に従い、本条の定める手続によって供与することができる。

第31条 建築のための土地区画の選択

1. 建築のための土地区画の供与に利害関係をもつ市民または法人は、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関に、土地区画の選択および物件の配置場所の事前の合意についての申請書を提出する。この申請書には、物件の用途、その予定されている配置場所、土地区画の面積概算の根拠、および申請する土地区画の権利の種類を記載しなければならない。申請書には、建築案の技術的・経済的根拠、または必要な見積を添付することができる。
2. 市民もしくは法人の申請、または本法典第29条の定める国家権力の執行機関の照会により、地方自治機関は、国家土地登記簿の記録および土地整備の記録に基づき、その境界内での当該地域および地下の利用のエコロジー上、都市建設上およびその他の諸条件を考慮に入れ、物件の配置案の決定、

ならびに連邦の法律に定めのある場合は、対応する国家権力機関、地方自治機関および自治組織との合意手続を経て、土地区画の選択を保証する。

土地区画の許されている利用方法、ならびに工学上、輸送上および社会上のインフラストラクチャの物件によるこれらの土地区画の保証に関する必要な情報、工学的・技術的保証網への物件の接続の技術的諸条件、ならびに土地区画の所在地の情報を含む用意された登記図（図面）は、地方自治機関から照会を受け取った日から2週間以内に、対応する国家機関、地方自治機関、および自治組織により、無償で供与される。

3. 都市または農村の居住地の地方自治機関は、建築のための土地区画の供与の可能性または予定について、住民に情報を提供する。

市民、社会団体（その連合体）および地域社会自治機関は、住民の利益に抵触し、国家および自治体の必要のための土地区画の買上げの方法を含む収容、ならびに建築のためのこれらの土地区画の供与に関わる諸問題の決定に参加する権利を有する。

ロシア連邦の先住少数民族、および種族的共同体の伝統的居住および経済活動の地における、彼らの伝統的経済活動および伝統的生業と結びつかない目的のための土地区画の供与に際しては、国家または自治体の必要のための土地区画の買上げの方法を含む収容、ならびにその設置が上記の民族および共同体の合法的諸利益に抵触する物件の建築のための土地区画の供与の問題について、市民の集会または住民投票を実施することができる。本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、これらの集会または住民投票の結果を考慮に入れて、物件の設置場所の事前の合意についての決定を採択するものとする。

4. 地方自治機関は、建築のための土地区画の供与と関連した、それぞれその利用および占有の下にある土地区画の国家または自治体の必要のためのありうる収容の結果、その合法的諸利益が侵害される可能性のある国有ま

たは自治体有下の土地区画の利用者、占有者および賃借人に、情報を提供する。物件の設置のために、市民または法人の所有の下にある土地から、国家または自治体の必要のための土地区画を買い取ることが必要な場合は、地方自治機関は、これらの土地区画の所有者に、その買上げの可能性について、情報を提供する。そのような情報の提供の手続および諸条件は、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律によってこれを定めることができる。

5. 土地区画の選択の結果、建築のための、また必要な場合は、その保存地帯または衛生保護地帯の設定のための、土地区画の選択証書が作成される。この証書には、ありうる選択肢に従い、地方自治機関によって承認された各土地区画の境界案が添付される。

国家または自治体の必要のための、買上げの方法を含めた土地区画の収容が予定されている場合は、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の損害額、ならびに農業生産または林業の損失額の見積も添付される。

6. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、土地区画の選択肢の一つに従った土地区画の選択に関する証書を承認するところの物件の設置場所の事前の合意に関する決定、または物件の設置の拒否に関する決定を採択する。
7. 土地区画の境界案を添付した物件の設置場所の事前の合意に関する決定、または物件設置の拒否に関する決定の謄本は、その承認の日から7日以内に、申請人に交付される。
8. 物件設置場所の事前の合意に関する決定は、建築のための土地区画の供与の決定をそれに続いて採択する根拠となり、それは3年間有効である。

国家または自治体の必要のための、買上げの方法による場合を含めた土地区画の収容の可能性に関する通知がなされた後の、土地区画の所有者、

土地利用者、土地占有者、土地区画の賃借人による土地区画上の建築の実現、またはその他のその改善がなされた場合、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、土地区画の賃借人は、土地区画上の建築またはその他のその改善と関連した出費および損害の危険を負担する。

物件設置場所の事前の合意に関する決定の有効期間が経過したが、土地区画の供与に関する決定が採択されない場合は、そのためその権利が制限された者は、本法典第29条に定められ、そのような決定を採択した国家権力の執行機関または地方自治機関に、物件設置場所の事前の合意に関する決定の有効期間の延長に関わりなく、もたらされた損害の賠償を請求する権利を有する。

9. 物件設置場所の事前の合意に関する決定、または物件の設置の拒否に関する決定について、利害関係者は、裁判所に訴えることができる。物件設置場所の事前の合意に関する決定が裁判手続で無効と認められた場合は、本法典第29条に定められ、そのような決定を採択した国家権力の執行機関または地方自治機関は、市民または法人に、物件設置場所の事前の合意に関する決定の採択のために必要な書類の準備に関連して支出された費用を、賠償する。
10. ロシア連邦構成主体で連邦構成市であるモスクワおよびサンクト・ペテルブルクにおいては、建築のための土地区画の選択は、これらのロシア連邦構成主体の法律によって別段の定めがない限り、それぞれの連邦構成主体の執行権力機関によって行われる。

第32条 建築のための土地区画の供与の決定の採択

1. 物件設置場所の事前の合意に関する決定、および土地区画の境界案は、建築のための土地区画の供与に利害関係を有する市民および法人の申請に従い、彼らの負担で、現地で土地区画の境界を定め、連邦の法律の定める手続でそれを国家登記簿に登録する根拠となる。

2. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、建築のための土地区画の供与に利害関係を有する市民または法人の申請、およびそれに添付された土地区画の登記図（図面）に基づき、2週間以内に、建築のための土地区画の供与に関する決定を採択する。
3. 国家または自治体の必要のための、買上げの方法も含めた収容の結果、申請されている土地区画を供与するに際しては、土地区画の供与に関する決定と同時に、その土地区画の収容のしかるべき形式に関する決定が採択される。
4. 国家または自治体の必要のための土地区画の供与の諸条件は、土地利用者または土地占有者からのこれらの土地区画の収容、およびその賃貸借契約の解除または停止と結びついたすべての損害の賠償、ならびに農業生産の損失または林業の損失の本法典第58条の定める規則に従った賠償について定めなければならない。諸条件の中には、また、供与された土地区画に負担を負わせる他の者の権利、または本法典第56条の定める土地区画の利用制限を含めることができる。

第33条 土地区画の供与の基準

1. 国有または自治体有の下にある土地から市民の所有に供与される土地区画の限界（最大限および最小限）面積は、農民（ファーマー）経営、菜園、園芸、畜産および別荘建築のための場合は、ロシア連邦構成主体の法律によって定められ、個人副業経営および個人住宅建築の場合は、地方自治機関の規範的法令によって定められる。
2. 本条第1項の規則の定める目的のために無償で市民の所有に供与される土地区画の最大面積は、以下によって定められる。

連邦所有の下にある土地の場合は、連邦の法律によって、

ロシア連邦構成主体の所有の下にある土地の場合は、ロシア連邦構成主体の法律によって

自治体の所有の下にある土地の場合は、地方自治機関の規範的法令によって

3. 本条第1項に列挙された以外の目的の場合は、土地区画の限界面積は、具体的な諸活動の種類のために所定の手続で承認された土地配分基準に従って、または土地利用および建築の諸規則、ならびに土地整備上、都市建設上および計画上の諸文書に従って定められる。

第34条 国有または自治体有の下にある土地区画の、建築とは関係のない目的のための市民への供与手続

1. 国家権力機関および地方自治機関は、その所有および（または）管理の下にある土地区画の、その供与の手続の効率性、正義、公然性、公開性および透明性の原則に基づいた管理および処分を保証する義務を負う。このために、上記の諸機関は、以下の義務を負う。

申請書の審理および決定の採択手続を含め、そのような土地区画の供与の手続および基準を定める法令を採択する。この手続が定めた期間内に届いたすべての申請書が、審理されなければならない。法律に別段の定めがない限り、個々の種類の市民に優先権および特別条件を定めることは許されない。

土地区画およびその他の不動産の管理および処分の権限を、特別機関に与える。

一定の権利について、所定の諸条件（有償または無償）で、市民および法人に供与される土地区画に関する情報の準備、およびその情報の時宜を得た公表を保証する。

2. 国有または自治体有の下にある土地から、建築とは関係のない目的のために、土地区画の所有権の譲渡または賃借権の供与に関心をもつ市民は、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関に、申請書を提出する。

3. 本条第2項の定める申請書には、土地区画の利用目的、その予定されている面積および所在地、ならびに土地に対して希望している権利の種類が記載されていなければならない。
4. 地方自治機関、またはその委任による関係土地整備組織は、本条第2項の定める申請書、または本法典第29条の定める国家権力の執行機関の照会に基づき、地域の地帯区分を考慮に入れ、1ヶ月以内に、土地区画の境界案の準備を保証し、それを承認する。
5. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、希望の出されている土地区画の所有権の有償もしくは無償による供与、または土地区画の賃借の供与に関する決定を、その境界案を添付して、2週間以内に採択する。
6. 土地区画の売買または賃貸借の契約は、土地区画の登記図(図面)を、申請者が、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関に提出してから1週間以内に締結される。

第35条 建物、建造物および設備の所有権の移転に基づく土地区画に対する権利の移転

1. 第3者の土地区画の上に存在する建物、建造物および設備の所有権の他人への移転に際して、新所有者は、建物、建造物および設備の占めている土地区画の対応する部分、ならびにその利用のために必要な部分の利用権を、前の所有者と同じ条件および同じ範囲において取得する。

建物、建造物および設備が複数の所有者に移転する場合は、土地区画の利用手続は、建物、建造物および設備の所有権の持分、または土地区画の既存の利用手続を考慮に入れて定められる。

2. 建物、建造物および設備の占めている土地区画の部分、ならびにその利用のために必要な部分の面積は、本法典第33条第3項に従って定められる。
3. 第三者の土地区画の上にある建物、建造物および設備の所有者は、土地

区画の買上げまたは賃借の優先権を有し、それは共有権の持分の第三者への売却の場合のために民事法令によって定められた手続によって実現される。土地区画が国有または自治体有の下にある場合は、本法典第36条第1項の定める規則が適用される。

4. 土地区画の上に存在し、1人の者に帰属している建物、建築物および設備の譲渡は、以下の場合を除いて、土地区画と共になされる。

① 現物で分割することのできない建物、建築物および設備の一部を、土地区画の一部と共に譲渡する場合

② 本法典第27条に従って取引から除外された土地区画の上に存在する建物、建築物および設備の譲渡の場合

取引を制限されている土地区画の上に存在し、1人の者に帰属している建物、建築物および設備の譲渡は、連邦の法律によってそのような土地区画を市民および法人の所有に供与することが許されている場合は、土地区画と共になされる。

その上に存在する建物、建築物および設備抜き土地区画の譲渡は、それらが同一の者に属するならば許されない。

土地区画の上に存在し、複数の者の所有権の下にある建物、建築物および設備の所有権の持分の譲渡は、土地区画の所有権の持分の譲渡を伴う。

その面積は、建物、建築物および設備の所有権の持分に比例する。

5. 他人の土地区画の上に存在する建物、建築物および設備の所有者である外国人、無国籍者および外国法人は、本条の定める手続により、かつ本法典第5条第2項、第15条第3項、第22条第1項、ならびに第28条第4項および第5項に従って、土地区画の買い取りまたは賃借の優先権を有する。ロシア連邦大統領は、この規則が適用されない建物、建築物および設備の種類の一覧表を定めることができる。

第36条 国有または自治体有の下にあり、その上に建物、建築物および設備が設置されている土地区画に対する権利の取得

1. 国有または自治体有の下にある土地区画の上に設置されている建物、建築物および設備の所有権、経営管理権または運用管理権を有する市民および法人は、本法典に従って、これら土地区画に対する権利を取得する。

建物、建築物および設備の所有者である市民および法人は、本法典および連邦の諸法律の定める手続および条件に従い、土地区画の私有化または土地区画の賃借権を取得する排他的権利を有する。

2. 既存の住宅において、共同管理の構成部分となっている設備、居住用建物、およびその他の建造物が存在する土地区画は、連邦の「住宅所有者組合法」の定める手続および諸条件に従い、住宅占有者の持分付き共有の共同財産として供与される。

3. 不可分の土地区画の上にある建物（その部屋）が共有権に基づいて複数の者に帰属する場合は、本法典または連邦の他の法律によって別段の定めがない限り、当該土地区画の、持分付き共有、または複数人による共同賃借権を取得する権利を有する。

不可分の土地区画の上にある建物において、部屋群がただ一人の者の所有権に帰属し、他の者には経営管理権が帰属するか、またはすべての者に経営管理権が帰属する場合は、これらの者は、本法典または連邦の他の法律によって別段の定めがない限り、当該土地区画の複数人による共同賃借権を取得する権利を有する。この場合土地区画の賃貸借契約は、この建物の部屋の他の権利保有者がこの契約に参加することについて当事者が合意することを条件として締結される。

この建物における権利保有者である連邦の国営企業、および国有または自治体有の諸施設は、それに帰属する部屋群に対する自らの権利を行使するために、土地区画の限定された利用権を有する。

4. 不可分の土地区画の上に設置された建物の部屋が、複数の連邦の国営企業、および国有または自治体有の諸施設のために確保されている場合は、当該土地区画は、土地区画の所有者の決定に基づいて、これらの者のうちの一人の恒常的（無期限の）利用に供され、他の者は、そのために確保された部屋に対する自らの権利を行使するために、土地区画の限定された利用権を有する。
5. 土地区画に対する権利の取得のために、本条に定められた市民または法人は、共同で、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関に、登記図（図面）を添付した土地区画に対する権利取得申請書を提出する。
6. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、本条第5項に記された申請書を受理した日から2週間以内に、本法典第28条第2項に従って無償で土地区画の所有権を供与する決定を採択する。本法典第20条第1項が定めているような場合は、恒常的（無期限）利用権を供与するか、または土地区画の売買契約もしくは賃貸借契約を用意し、その契約締結を提案して申請人に送付する。
7. 土地区画の登記図（図面）が欠如している場合は、地方自治機関は、市民もしくは法人の申請、または土地区画の所在地および都市計画に関する情報を含む当面の登記図（図面）、および都市計画文書に基づく本法典第29条の定める国家権力の執行機関の照会により、この申請または照会の受理の日から1ヶ月以内に、土地区画の登記図（図面）の準備を保証し、その境界案を承認する。

土地区画の境界および面積は、土地法令および都市計画法令の諸要件に従い、土地区画の実際に利用されている面積を考慮に入れて定められる。土地区画の境界は、公式線、混在土地区画の境界（それが存在する場合）、および土地区画の自然の境界を考慮に入れて定められる。

8. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、土地区画の境界案の提出の日から2週間以内に、この土地区画を、本条第5項の定める者に供与する決定を採択し、決定の謄本に土地区画の境界案を添付して、その者に送付する。

上記の者による土地区画の境界案に基づき、現地における土地区画の境界が定められ、土地区画の登記図（図面）の準備が保証される。

9. 建物、建造物または設備の所有者である外国市民、無国籍者および外国法人は、本条の定める手続により、本法典第5条第2項、第15条第3項、ならびに第28条第4項および第5項に従い、土地区画の所有権を取得する権利を有する。

第37条 土地区画の売買の特殊性

1. 売買の対象になりうるのは、国家登記簿に登記を済ませた土地区画のみである。売主は、売買契約の締結に際して、土地区画の負担およびその利用の制限に関する自らのもとにある情報を、買主に提供する義務を負う。
2. 土地区画の売買契約の以下のような条件は、無効である。

売主の希望により土地区画を買い戻すという売主の権利を定めること
抵当権設定、土地区画の賃貸、およびその他の土地に関する法律行為の実行の制限を含め、土地区画のその後の処分を制限すること

第三者が土地区画に対する権利を提示した場合の売主の責任を制限すること

上記の諸要件は、交換契約についても適用される。

3. 買主は、土地区画の負担および利用許可条件に従ったその利用の制限に関する情報、すなわち当該土地区画上の建築の許可、売却される土地区画の利用および価値に本質的影響を与える隣接土地区画の利用、売却される土地区画について、買主の計画している利用および価値に影響を与えうる土地の質的な特質、ならびに買主による当該土地区画の購入決定に影響を

与える可能性があり、連邦の法律によってその供与の諸要件が定められているその他の情報について、売主から故意に虚偽の情報を提供された場合は、購入価格の引き下げ、または土地区画の売買契約の解除および買主の被った損害の賠償を請求する権利を有する。

4. 本条第3項に定められた諸要件は、土地区画の交換および賃貸借の場合にも適用される。

第38条 競売（コンクール、オークション）による国有もしくは自治体有の下にある土地区画の取得、またはそのような土地区画の賃貸借契約締結権の取得

1. 競売（コンクール、オークション）の対象となりうるのは、本法典第30条第4項第1号に従って形成された所定の境界をもつ土地区画、またはそのような土地区画の賃貸借契約締結権である。
2. 土地区画またはそのような土地区画の賃貸借契約締結権の売主となるのは、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関である。
競売（コンクール、オークション）の組織者となるのは、所有者、または所有者との契約に基づいて行動する特別組織である。
3. 土地区画の所有者は、競売（コンクール、オークション）の実施形態、競売（コンクール、オークション）の対象の当初価格、および手付金の額を定める。
4. 土地区画またはその土地区画の賃貸借契約締結権の売却に関する競売（コンクール、オークション）の組織化および実施の手続は、ロシア連邦民法典および本法典に従い、ロシア連邦政府によって定められる。

第39条 建物、建造物または設備の損壊の場合の土地区画の所有者ではない者の土地区画に対する権利の維持

1. 火災、自然災害または老朽化による建物、建造物または設備の損壊の場合、その活用のために供与された土地区画に対する諸権利は、恒久的（無

期限) 利用権または相続可能終身占有権に基づいて土地区画を占有する者については、3年以内に所定の手続で建物、建造物または設備の再建を開始するという条件で、維持される。本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、この期間を延長する権利を有する。

2. 本条第1項に定められた諸権利の維持のための諸条件は、賃借人および転借人については、土地区画の賃貸借(転貸借)契約によって定められる。

第6章 土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者および土地区画の賃借人の土地区画の利用の際の権利および義務

第40条 土地区画の利用に対する土地区画所有者の諸権利

1. 土地区画の所有者は、以下の諸権利を有する。

- ① ロシア連邦の法令に従い、所定の手続で、自らの必要のために、土地区画中に存在する広く埋蔵された有用鉱物、地下淡水、および閉鎖水域を利用する権利
- ② 土地区画の特定用途およびその利用許可条件に従い、都市計画の諸規則、ならびに建築上、エコロジー上、保健・衛生上、防火上およびその他の諸規則・諸基準の要件を遵守して、居住用、生産用、文化・日常生活およびその他の建物、建造物および設備を建設する権利
- ③ 利用許可条件に従い、灌漑、干拓、耕作技術上およびその他の土地改良事業を実施し、法令の定めるエコロジー上、建築上、保健・衛生上、およびその他の特別の諸要件に従って、池およびその他の閉鎖水域を開設する権利
- ④ 法令で定められた土地区画の利用のその他の諸権利を行使する権利

2. 土地区画の所有者は、以下の物に対する所有権を有する。

- ① 所有者が、土地区画を賃貸、恒久的(無期限)利用、相続可能終身占有、または期限付無償利用に引き渡した場合を除き、農産物の種および

苗、収穫した農産物、ならびにその販売によって得た収入

- ② ロシア連邦森林法典に定めのある場合を除いて、土地区画の上に存在する多年生の植物

第41条 土地利用者、土地占有者および土地区画の賃借人の土地区画利用権

1. 土地区画の所有者でない者は、地役権保有者を除き、本法典第40条第2項第2号の定める権利を除き、同条の定める土地区画所有者と同じ諸権利を行使する。
2. 私的地役権に基づいて土地区画を利用している者の諸権利は、本法典第23条第1項に従い、契約によって定められ、公的地役権に基づいて土地区画を利用している者の諸権利は、公的地役権を定めている法律またはその他の規範的法令によって定められる。

第42条 土地区画の所有者および土地区画の所有者でない者の土地区画利用に際しての義務

土地区画の所有者および土地区画の所有者でない者は、以下の義務を負う。

その特定用途、土地が帰属しているあれこれの種類、および利用許可条件に従い、天然物としての土地を含め、環境に害を与えることのない方法によって土地区画を利用する義務

法令に従って土地区画の上に設置された境界用、測地用およびその他の特別の標識を維持する義務

土地の保全措置を講じ、森林、水およびその他の天然物の利用手続を遵守する義務

土地区画の開拓の期間が契約によって定められている場合は、土地区画の利用を適宜に開始する義務

土地に対する支払を適宜に行う義務

土地区画の利用に際して、都市建設の諸規則、ならびに建築上、エコロ

ゾー上、保健・衛生上、防火上およびその他の諸規則・諸基準の要件を遵守する義務

それぞれの種類の土地の土壌の、汚染、ゴミ投棄、劣化および肥沃度の悪化を許さない義務

本法典および連邦の諸法律の定めるその他の諸要件を遂行する義務

第43条 土地区画に対する権利の行使

1. 市民および法人は、本法典および連邦の諸法律によって別段の定めがない限り、自らの裁量に基づいて、自らに属する土地区画に対する諸権利を行使する。
2. 市民および法人が自らに属する土地区画に対する諸権利を行使することを放棄した場合でも、本法典第42条の定めるその者の義務は消滅しない。

第7章 土地に対する諸権利の消滅および制限

第44条 土地区画に対する所有権の消滅の事由

土地区画に対する所有権は、所有者による自らの土地区画の他人への譲渡、所有者による土地区画に対する所有権の放棄、および民事法令によって定められた手続による土地区画の所有者からの強制的収用によって消滅する。

第45条 土地区画の恒久的（無期限）利用権および土地区画の相続可能終身占有権の消滅事由

1. 土地区画の恒久的（無期限）利用権または土地区画の相続可能終身占有権は、土地利用者または土地占有者が、自らに属する土地区画に対する権利を、本法典第53条の定める諸条件および手続に従って放棄した場合に消滅する。
2. 土地区画の恒久的（無期限）利用権または土地区画の相続可能終身占有権は、以下の場合は強制的に消滅させられる。
 - ① 本法典第7条および第8条の定める特定の用途、および土地のあれこ

れの種類への帰属にふさわしくない土地区画の利用

- ② 農業地の肥沃度の本質的低下、またはエコロジー上の状態の著しい悪化を導くような方法による土地区画の利用

- ③ 故意になされた以下のような土地に関する法違反を放置すること

その保管、利用および輸送に際して人の健康または環境に損害を引き起こした肥料、植物成長刺激剤、毒性化学薬品、およびその他の危険な化学的または生物的物质の使用規則違反の結果による、土壌の肥沃な層の毀損、汚染、損壊または破壊

本法典第95条ないし第100条のそれぞれの規範が定めているところの、特に保存された天然地域の土地、自然保護・保養用の土地、歴史的・文化的意義の土地、特に価値のある土地、その他特別の利用条件をもつ土地、および放射能に汚染された土地の利用制度の違反

土地の改良、風および水による侵食からの土壌の保全、ならびに土壌の状態を悪化させるその他の過程の予防のために義務づけられている措置の常習的不履行

土地税の常習的不払い

- ④ 民事法令に定めのある場合、農業生産、または住宅建築もしくはその他の建築のために予定された土地区画を、連邦の法律によってより長期の期間が定められていない限り、3年間、上記の目的のために利用しない場合。ただしその期間の間、土地区画が、自然災害、またはその利用を妨げるその他の事情のため、用途に従って利用することができなかった場合を除く。

- ⑤ 本法典第55条の定める規則に従って、国家または自治体の必要のために土地区画を収用する場合

- ⑥ 本法典第51条の定める規則に従った土地区画の徴用

3. 本条第2項に定めのある場合、土地区画に対する権利の消滅の決定は、

本法典第54条に従い、裁判所によって採択される。

第46条 土地区画の賃貸借関係の消滅の事由

1. 土地区画の賃貸借関係は、民事法令の定める事由および手続によって消滅する。
2. 本条第1項に定めのある場合以外に、土地区画の賃貸借関係は、以下の場合、賃貸人の発意によって、消滅させることができる。
 - ① 土地区画の特定の用途、および本法典第8条の定める土地のあれこれの種類への帰属に従わない土地区画の利用
 - ② 農業地の肥沃度の本質的低下、またはエコロジー的状況の著しい悪化をもたらすような土地区画の利用
 - ③ その保管、利用および輸送に際して人の健康または環境に損害を引き起こした肥料、植物成長刺激剤、毒性化学薬品、およびその他の危険な化学的または生物的物质の使用規則違反の結果による、土壌の肥沃層の毀損、汚染、損壊または破壊として表れる故意になされた土地に関する法違反の放置
 - ④ 農業生産、または住宅建築もしくはその他の建築を予定された土地区画を、連邦の法律または土地区画の賃貸借契約によってより長期の期間が定められていない限り、3年間、上記の目的のために利用しない場合。ただし、土地区画の開拓のために必要な期間、およびその間、自然災害、またはその利用を妨げるその他の理由のため、土地区画を用途に従って利用することができなかった期間を除く。
 - ⑤ 国家または自治体の必要のために、本法典第55条の定める規則に従った土地区画の収用
 - ⑥ 本法典第51条の定める規則に従った土地区画の徵用
3. 以下の場合は、本条第2項第2号の定める事由に基づいて土地区画の賃貸借契約を消滅させることは許されない。

- ① 野外の農作業の期間
- ② その他連邦の法律に定めがある場合

第47条 土地区画の期限付無償利用権の消滅事由

1. 土地区画の期限付一時的無償利用権は、以下の場合、土地区画を供与した者の決定、または当事者の合意に基づいて消滅する。
 - ① 土地区画が供与された期間が満了した場合
 - ② 本法典第45条第1項および第2項の定める事由が存在する場合
2. 職務用分与地に対する権利は、本条第3項および第4項に定めのある場合を除いて、職務用分与地が与えられた労働契約の労働者による解消によって消滅する。
3. 職務用分与地に対する権利は、労働関係を解消して老齢年金または障害者年金による生活に移行した労働者にも維持される。
4. 職務用分与地に対する権利は、以下の労働者の家族構成員の1人にも維持される。
 - ① 一時的に実際の兵役またはその代替勤務に招集されている労働者については、その勤務継続期間全体について
 - ② 学校に入学した労働者については、教育施設における全教育期間について
 - ③ 職務の遂行に関連して死亡した労働者職務用分与地に対する権利は、労働者の労働無能力の配偶者および老齢の親については終身、労働者の子については成人に達するまで、維持される。
5. 職務用分与地に対する権利の消滅は、その職務用分与地を利用に供した組織の決定によって公式のものとなる。
6. 職務用分与地を利用に供した組織との労働関係を解消した労働者は、労働関係解消後も、農作業の完了のために必要な期間、当該職務用分与地

を利用する権利を有する。

第48条 地役権消滅の事由

1. 私的地役権は、民事法令の定める事由に基づいて、消滅させることができる。
2. 公的地役権は、それが設定された社会的必要性が欠如する場合、地役権廃止の決定を採択することによって消滅させることができる。

第49条 国家または自治体の必要のための買上げの方法を含む土地区画の収用

1. 国家または自治体の必要のための買上げの方法を含む土地区画の収用は、以下の事情と関連して、例外的に実施される。
 - ① ロシア連邦の国際的義務の履行
 - ② 国家的または自治体的意義を有する物件を設置するに際して、他にこれら物件の代替可能な設置場所がないこと
 - ③ 連邦の法律に定めがある場合は、その他の事情と関連して。ロシア連邦構成主体の所有または自治体の所有の下にある土地区画の買上げの方法も含めた収用については、ロシア連邦構成主体の諸法律が定める場合
2. 個々の種類の土地につき、国家または自治体の必要のための買上げの方法を含む土地区画の収用の制限は、本法典第79条、第83条、第94条および第101条によって定められる。
3. 国家または自治体の必要のための買上げの方法を含む土地区画の収用の諸条件および手続は、本法典第55条によって定められる。

第50条 土地区画の没収

土地区画は、犯罪の実行に対する制裁として、裁判所の判決に基づいて所有者から無償で取り上げることができる（没収）。

第51条 土地区画の徴用

1. 自然災害、大事故、伝染病、動物伝染病および非常時の性格を有するその他の事情が生じた場合、市民、社会および国家の死活的に重要な諸利益

を、この非常事態に関連して発生した脅威から保護するために、権限を与えられた国家権力執行機関は、土地区画の所有者に、生じた損害（徴用）を賠償し、徴用に関する書類を所有者に交付したうえで、その所有者から一時的に徴用することができる。

2. 本法典第55条の定める諸条件および手続に従って、国家または自治体の必要のために、買上げの方法による場合を含め、収用手続で行われる土地区画の収用は、徴用ではない。
3. 徴用された土地区画をその所有者に返還することが不可能な場合には、本法典第66条に従って定められたこの土地区画の市場価格を補償するか、またはその所有者の希望に従って等価の土地区画が供与される。
4. 徴用された土地区画の所有者は、徴用が行われる原因となった事情の作用がなくなった場合は、裁判手続で、徴用された土地区画の自らへの返還を請求する権利を有する。
5. 本条第1項の定める事情が発生したが、土地区画の徴用の必要性はない場合は、本条第1項の定める目的のために、所有者の権利の一時的制限に関連して生じる損害を土地区画の所有者に補償した上で、この事情が作用している期間、一時的に土地区画を利用のために占有することができる。
6. 徴用された土地区画の価格が土地所有者に補償された場合の、その徴用またはその権利の一時的制限に関連して生じた損害の評価について、土地区画の所有者は、裁判手続で争うことができる。

第52条 土地区画の譲渡の諸条件および手続

土地区画の所有者による他人へのその譲渡は、本法典第27条の定める土地区画の取引可能性の制限を考慮に入れ、民事法令の定める手続により、実行される。

第53条 土地区画に対する権利の放棄の諸条件および手続

1. 自らに属する土地区画に対する権利の行使の放棄（放棄申請書の提出）

は、対応する権利の消滅をもたらさない。

2. 土地区画に対する所有権が放棄された場合、この土地区画は無主不動産の法的地位を取得し、それに対する権利の消滅の手続は、民事法令によって定められる。
3. 土地区画の相続可能終身占有権、および土地区画の恒久的（無期限）利用権が放棄された場合、当該土地区画の処分は、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関によって実施される。

第54条 土地区画の不適正利用を理由として土地区画の所有者ではない者の土地区画に対する諸権利を強制的に消滅させるための諸条件および手続

1. 土地区画の相続可能終身占有権、土地区画の恒久的（無期限）利用権、または土地区画の期限付無償利用権の不適正利用の場合、これら諸権利の強制的消滅は、本法典第45条第2項の定める事由に基づいて行われる。
2. 土地区画の相続可能終身占有権、土地区画の恒久的（無期限）利用権、または土地区画の期限付無償利用権の強制的消滅は、罰金という形式の行政罰が科された後に土地区画の不適正利用の事実が取り除かれなかった場合に行われる。
3. 土地法令違反について有責である者に対する国家土地統制を行う権限を有する国家権力の執行機関による行政罰の賦課と同時に、行われた土地法違反について警告が発せられ、その後本法典第29条に定められ、土地区画を供与した機関に通知される。

上記の警告は、以下の内容を含むものとする。

- ① 行われた土地法違反についての指摘
- ② 土地法違反が除去されなければならない期間
- ③ 土地法違反が除去されない場合には土地区画に対する権利が強制的に消滅させられる可能性があることの指摘
- ④ 土地区画に対する諸権利の強制的消滅の手続が提起された場合の土地

法令違反について有責である者の権利についての説明

⑤ その他の必要な諸条件

警告の形式は、ロシア連邦政府によって定められる。

4. 警告で指摘された土地法令違反が所定の期間内に除去されない場合は、警告を発した国家権力の執行機関は、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関に、その不適正利用のため土地区画に対する諸権利が消滅することについての資料を提出するものとする。
5. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、土地区画に対する諸権利の消滅に関する申請書を裁判所に提出する。土地区画に対する諸権利の消滅に関する裁判所の判決の採択から10日経過後、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関は、不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記機関に、土地区画に対する権利の消滅の国家登記申請書に証書を添付して提出するものとする。
6. 土地区画に対する権利の消滅は、土地法令違反に有責の者の、本法典第76条の定める引き起こした損害の賠償義務を免除するものではない。
7. 土地区画の不適正利用を根拠とした土地区画の収用決定は、裁判手続で争うことができる。

第55条 国家または自治体の必要のための土地区画の収用の諸条件および手続

1. 買上げの方法による場合を含め、国家または自治体の必要のための土地区画の収用は、本法典第49条の定める事由に基づいて行われる。
2. 国家または自治体の必要のための土地区画の強制的譲渡は、裁判所の判決に基づき、土地区画の価値の事前かつ等価の補償を条件としてのみ行うことができる。
3. 国家または自治体の必要のための土地区画のその所有者からの買上げの手続、すなわち、国家または自治体の必要のために買い上げられる土地区画の買上げ価格の決定手続、ならびに国家または自治体の必要のためのそ

の収用の際の占有権および利用権の消滅、ならびに国家または自治体の必要のために買い上げられるべき所有者の権利の消滅の手続は、民事法令によって定められる。

第56条 土地に対する諸権利の制限

1. 土地に対する諸権利は、本法典および連邦の諸法律によって定められる事由に基づいて制限することができる。
2. 土地に対する諸権利に、以下のような制限を定めることができる。
 - ① 保存地帯および保養・保護地帯における土地区画の利用のための特別の諸条件および経済活動の特別体制の設定
 - ② 動植物界、天然記念物、歴史および文化の記念物、ならびに考古学的な遺跡を含めた環境の保護、ならびに肥沃な土壌層、自然の居住環境、および野生動物のけもの道のための特別の諸条件の設定
 - ③ 国有または自治体有の下にある土地区画に対する諸権利の供与に際して、所定の手続で合意した案に基づき、所定の期間内に、建築または土地区画の開拓を開始および完成するという条件、ならびに自動車道路（自動車道路区間）を建設、修理または保全するという条件の設定
 - ④ 本法典および連邦の諸法律に定めのある場合、土地区画の利用のその他の制限
3. 土地に対する諸権利の制限は、国家権力の執行機関の法令、地方自治機関の法令、または裁判所の判決によって定められる。
4. 土地に対する諸権利の制限は、無期限にまたは一定の期限付きで定められる。
5. 土地に対する諸権利の制限は、土地区画に対する所有権の第三者への移転に際して維持される。
6. 土地に対する諸権利の制限は、「不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記について」の連邦の法律の定める手続に従って国

家登記される。

7. その権利が制限されている者は、土地に対する権利の制限を、裁判手続で争うことができる。

第8章 国家または自治体の必要のための土地区画の収用に際して農業生産および林業に生じた損害および喪失の賠償

第57条 国家または自治体の必要のための土地区画の収用、土地の質の劣化、土地区画の一時的占用、ならびに土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の諸権利の制限の際の損害の賠償

1. 以下の事情によって生じた損害は、得べかりし利益を含め、完全な額を賠償しなければならない。
 - ① 国家または自治体の必要のための土地区画の収用によって
 - ② 他の者の活動の結果による土地の質の悪化によって
 - ③ 土地区画の一時的占用によって
 - ④ 土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者および土地区画の賃借人の諸権利の制限によって
2. 以下の者に対して損害が賠償される。
 - ① 本条第1項に定めのある場合、土地区画の利用者、土地占有者および土地区画の賃借人に対して
 - ② 本条第1項第2号、第3号および第4号に定めのある場合、土地区画の所有者に対して
3. 損害の賠償は、対応する予算によって、もしくは土地の収用もしくは土地に対する諸権利の制限により利益を得る者によって、またはその活動が、保存地帯および保養・保護地帯の制定の必要性を生じさせ、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の権利の制限もしくは土地の質の悪化を引き起こした者によって行われる。

4. 土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の損害賠償額は、その計算に際して、土地区画の収用、土地区画の一時的占有、または土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の諸権利の制限に関する決定が採択される前日のその財産の価値を考慮に入れて決定される。
5. 土地区画の収用もしくは一時的占有、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の諸権利の制限、または他の者の活動の結果による土地の質の悪化によって引き起こされた土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の損害に対する賠償の手続は、ロシア連邦政府によって定められる。

第58条 農業生産の損失および林業の損失の補償

1. 農業生産の損失は、以下の決定の採択後、3ヶ月以内に補償しなければならない。
 - ① 農業経営とは関係のない目的のための、国有または自治体有の下にある農業地またはトナカイ牧場の収用の決定
 - ② 市民または法人の所有の下にある農業地またはトナカイ牧場の特定用途の変更の決定
2. 農業生産の損失は、以下の者によって補償される。
 - ① 農業経営とは関係のない目的で利用するために、農地またはトナカイ牧場を供与された者
 - ② その利益のために保存地帯または保養・保護地帯が定められた者
3. 農業生産の損失は、土地区画が恒久的（無期限）利用に供されている場合、または無償で所有権を譲渡された場合に、補償される。土地区画の売却またはその賃貸の場合、農業生産の損失は、土地区画の価格に含まれ、または賃貸料の決定に際して考慮される。
4. 農業生産の損失の計算に際して、収用された農業地の代わりの新しい土

地の開拓の費用の基準、および農業地の質に依存してロシア連邦政府の定める方式が利用される。

5. 農業生産の損失の補償の手続で納入された資金は、対応する地方財政に組み入れられ、土壌の肥沃土の向上措置を含む土地保全措置の費用に当てられ、新しい土地の開拓案に対する国家のエコロジー上の鑑定の肯定的結論がある場合は、財政法令に従ってその開拓の費用に当てられる。
6. 林業経営および森林資源の利用と関係のない目的で利用するために森林地を非森林地に転用する場合、ならびに（または）森林資源地の収用の場合、林業の損失は補償される。

林業の損失は、林業経営および森林資源の利用と関係のない目的で利用するために森林資源地を供与された者によって、および（または）森林資源地の収用に際して、補償される。

林業の損失の補償手続は、ロシア連邦政府によって承認されるものとする。

第9章 土地に対する諸権利の保護および土地紛争の審理

第59条 土地区画に対する権利の確認

1. 土地区画に対する権利の確認は、裁判手続によって行われる。
2. 土地に対する権利を確認する裁判所の判決の存在は、不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記機関が、「不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記について」の連邦の法律の定める手続により、不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記を行う義務を負う法律的根拠となる。

第60条 土地区画に対する権利の侵害以前に存在した状態の回復、および土地に対する権利を侵害し、またはその侵害の脅威を作り出している行為の排除

1. 侵害された土地区画に対する権利は、以下の場合、回復されなければならない

らない。

- ① 土地区画に対する権利の侵害を引き起こした国家権力の執行機関または地方自治機関の法令が裁判所によって無効と認められた場合
 - ② 土地区画の勝手な占有の場合
 - ③ その他連邦の諸法律に定めがある場合
2. 市民および法人の土地に対する権利を侵害し、またはその侵害の脅威を作りだす行為は、以下の方法で排除することができる。
- ① 本法典第61条に従い、法令に適合しない国家権力の執行機関または地方自治機関の決定の無効を裁判手続で確認すること
 - ② 法令に適合しない国家権力の執行機関または地方自治機関の決定の執行を停止すること
 - ③ 工業用、民生・住宅用およびその他の建築、鉱物および泥炭の産地の採掘、対象の利用、ならびに農芸化学・植林・地質調査・探査・測地およびその他の作業を、ロシア連邦の定める手続によって停止すること
 - ④ 権利の侵害以前に存在した状態の回復、および権利を侵害し、またはその侵害の脅威を作り出している行為を排除すること

第61条 国家権力の執行機関または地方自治機関の法令の無効確認

1. 裁判所は、土地の利用および保全の分野において、法律またはその他の規範的法令に適合せず、市民または法人の権利および法律で保護された諸利益を侵害する国家権力の執行機関または地方自治機関の非規範的法令、ならびに法律に定めのある場合は、規範的法令も、無効と認めることができる。
2. 法律に適合せず、市民もしくは法人の土地に対する権利および法律で保護された諸利益を侵害する国家権力の執行機関の法令の公布の結果として市民または法人にもたらされた損害は、そのような法令を発した国家権力の執行機関によって賠償されなければならない。

第62条 損害の賠償

1. 土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の諸権利の侵害によってもたらされた損害は、民法法令の定める手続により、得べかりし利益を含め、完全な額が賠償されなければならない。
2. 裁判所の判決に基づき、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の諸権利の侵害について有責である者には、現物による義務の履行（土壌の肥沃度の回復、土地区画の以前の境界の復活、撤去された建物、建造物および設備の再建、または不法に造られた建物、建造物および設備の撤去、境界標および諸標識の復活、その他の土地法違反の除去、ならびに発生した義務の履行）を強制することができる。

第63条 国家または自治体の必要のための土地区画の収用の際の土地に対する諸権利の保障

1. 買上げの方法による場合を含め、国家または自治体の必要のための土地区画の収用は、以下のことを行った後に実施される。
 - ① 買上げの場合を含め、土地区画が収用された者の希望に従い、等価の土地区画を提供した後
 - ② 収用された土地区画の上に存在している居住用、生産用およびその他の目的の建物、建造物、および設備の価値を補償した後
 - ③ 本法典第62条に従い、得べかりし利益を含め、損害を完全な額において賠償した後
2. 買上げの方法による場合を含め、土地区画の収用の決定を採択した国家権力の執行機関または地方自治機関は、このことを、買上げの方法による場合を含めた土地区画の来たるべき収用の1年以上前に、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人に通知しなければならない。

通知を受理した日から1年経過する前の、買上げの方法による場合を含

めた土地区画の収用は、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の同意がある場合にのみ許される。

3. 買上げの方法による場合を含め、来たるべき収用の通知の後に、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、または土地区画の賃借人が、土地区画上に大規模な建物を建築し、または土地の価値を本質的に上昇させるその他の措置を行ったことによる支出は、補償してはならない。
4. 国家または自治体の必要のための土地区画の収用に際して、もし土地区画の所有者に対して等価の土地区画の所有権が無償で譲渡されない場合は、その所有者に、本条第1項および第2項の定める保障とならんで、土地区画の市場価格が補償されなければならない。

第64条 土地紛争の審理

1. 土地紛争は、裁判手続で審理される。
2. 当事者は、裁判所が事件として受理するまでは、土地紛争の解決を、調停裁判所に委ねることができる。

第10章 土地に対する支払いおよび土地の評価

第65条 土地利用の有償性

1. ロシア連邦において、土地の利用は有償である。土地利用に対する支払いの形態は、土地税（不動産税の施行まで）および賃借料である。
2. 土地税の計算および支払いの手続は、租税および公課に関するロシア連邦の法令によって定められる。
3. 賃貸された土地については、賃借料が徴収される。

ロシア連邦の所有、ロシア連邦構成主体の所有または自治体所有の下にある土地に対する賃借料の額の決定手続、ならびに賃借料納付の手続、諸条件および期間は、それぞれ、ロシア連邦政府、ロシア連邦構成主体の国家権力機関、および地方自治機関によって定められる。

賃借料の額は、土地区画の賃貸借契約の本質的条件である。

4. 私的所有の下にある土地区画に対する賃借料支払いの手続、諸条件および期間は、土地区画の賃貸借契約によって定められる。
5. 課税の目的で、ならびに本法典および連邦の諸法律に定めがあるその他の場合に、土地区画の登記簿価格が定められる。

第66条 土地の評価

1. 土地区画の市場価格は、評価活動に関する連邦の法律に従って定められる。
2. 土地区画の登記簿価格を定めるために、本条第3項に定めのある場合を除いて、土地の国家登記簿評価が実施される。土地の国家登記簿評価の実施手続は、ロシア連邦政府によって定められる。
3. 土地区画の市場価格が定まっている場合は、土地区画の登記簿価格は、その市場価格に対する百分率で定められる。

第11章 土地モニター、土地整備および国家土地登記簿

第67条 土地の国家モニター

1. 土地の国家モニターは、土地の状態に対する監視システムである。ロシア連邦のすべての土地が、土地の国家モニターの対象となる。
2. 土地の国家モニターの課題は、以下のとおりである。
 - ① 土地の状態の変化の時宜を得た発見、これらの変化の評価、予測、ならびに否定的過程の結果に関する予防および除去に関する勧告の策定
 - ② 国家土地登記簿、土地の利用および保全に対する国家コントロール、土地資源の国家および自治体による管理のその他の諸機能、ならびに土地改良の実施の情報面の保証
 - ③ 土地の状態の一部としての環境の状態に関する情報の市民への保証
3. 監視の目的および監視される地域に応じて、土地の国家モニターは、連

邦モニター、地域モニターおよび地方モニターに分けられる。土地の国家モニターは、連邦、地域および地方のプログラムに従って実施される。

4. 土地の国家モニターの実施手続は、ロシア連邦政府によって定められる。

第68条 土地整備

1. 土地整備は、その中に、土地状態の研究、土地の合理的利用およびその保全の計画化および組織化、土地整備の新対象の形成および既存の対象の整理、現地におけるその境界の確定（領域的土地整備）、農業生産の実施のための市民および法人による土地区画の合理的利用の組織化、ならびにロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の共同体によって利用されている地域の組織化に関する措置を含む。
2. 土地整備の実施の結果作成された記録は、国家土地登記簿および土地モニターリングの実施に際して利用される。

第69条 土地整備の実施の組織化および手続

1. 土地整備は、権限ある国家権力執行機関もしくは地方自治機関、土地区画の所有者、土地利用者、もしくは土地占有者の発意によって、または裁判所の判決に基づいて実施される。
2. 土地整備は、本法典および連邦の法律に定めのある場合は、実施が義務づけられる。
3. 土地整備に関する情報は、国家機密を構成する情報、および土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、または土地区画の賃借人の個人に関わる情報を除き、公開される。
4. 土地整備の実施に際して、その作業開始の7暦日以前に、土地整備者が書面でそのことを通知することによって、土地整備とその権利が抵触する可能性のある者の合法的諸利益の配慮が保証される。土地整備作業の実施に際して、しかるべき方法で通知を受けた者が立ち会っていない場合でも、土地整備の実施の障害とはならない。利害関係者は、所定の手続で、その

権利および合法的諸利益を制限している行為を訴える権利を有する。

5. 買上げの方法による場合を含め、国家または自治体の必要のための土地区画の収用の場合、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、または土地区画の賃借人は、土地整備の実施のために、土地区画に立ち入ることを保証する義務を負う。
6. 法人または個人企業家は、連邦の法律によって別段の定めがない限り、特別の許可なしに、任意の種類土地整備作業を実施することができる。
7. 土地整備の実施手続は、連邦の法律ならびに連邦構成主体の法律およびその他の規範的諸法令によって定められる。

第70条 国家土地登記簿

1. 国家土地登記簿は、国家登記簿登記の対象、ロシア連邦における土地の法体制、ならびに土地区画およびそれと密接に結びついている不動産物件の登記簿上の価値、所在地および面積に関する記録された情報の体系的集成である。国家土地登記簿には、土地区画に対する諸権利の主体に関する情報も含まれる。
2. 国家土地登記簿は、ロシア連邦において統一したシステムとして実施される。国家登記簿登記の対象となるのは、土地区画およびそれと密接に結びついているその他の不動産物件である。
3. 国家土地登記簿の実施手続は、国家土地登記簿に関する連邦の法律によって定められる。

第12章 土地保全の遵守、ならびに土地の保全および利用に対するコントロール（土地コントロール）

第71条 国家土地コントロール

1. その組織的・法的形態および所有形態に関わりなく、団体、その指導者、役職者および市民による、土地法令、ならびに土地の保全および利用の諸

要件の遵守に対する国家土地コントロールは、特別に権限を付与された国家機関によって実施される。

2. 国家土地コントロールは、ロシア連邦の法令に従い、ロシア連邦政府によって定められた手続によって実施される。

第72条 自治体による土地コントロールおよび社会的土地コントロール

1. 自治体の領域上における土地利用に対する自治体の土地コントロールは、地方自治機関またはそれによって権限を付与された機関によって実施される。
2. 自治体の領域上における土地利用に対する自治体の土地コントロールは、ロシア連邦の法令に従い、地方自治機関の規範的法令によって定められた手続によって実施される。
3. 社会的土地コントロールは、本法典第29条の定める国家権力の執行機関または地方自治機関による、本法典の定める市民および法人の権利および合法的諸利益に抵触する決定の準備および採択の所定の手続の遵守、ならびに土地の利用および保全の諸要件の遵守に対して、地域の社会的自治機関、その他の社会団体（その連合体）、および市民によって実施される。

第73条 生産土地コントロール

1. 生産土地コントロールは、土地区画における経済活動の実施過程において、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人によって行われる。
2. 土地区画を利用する者は、生産土地コントロールの組織化に関する情報を、特に権限を付与された国家土地コントロール機関に、ロシア連邦政府の定める手続により提供する義務を負う。

第13章 土地の保全および利用の分野における法違反に対する責任

第74条 土地法違反に対する行政上および刑事上の責任

1. 土地法違反の実行について有責である者は、法令の定める手続により、行政上または刑事上の責任を負う。
2. 土地法違反の実行について有責である者の刑事上または行政上の責任の追及は、なされた土地法違反を排除し、それによって生じた損害を賠償する義務を免除するものではない。

第75条 土地法違反に対する規律責任

1. 土地法違反の実行について有責である組織の役職者および労働者は、自らの職務上または労働上の義務の不適正な履行の結果、その組織が、土地の状態へ否定的（有害）な影響を与え、化学物質および放射性物質、産業廃棄物ならびに排水による汚染をもたらす施設の立案、設置および利用開始に対する行政上の責任を負った場合には、規律責任を負う。
2. 規律責任追及の手続は、労働法令、国家・自治体公務員法令、行政長官規律責任法令、連邦の諸法律、ロシア連邦のその他の規範的諸法令、ならびにロシア連邦構成主体のその他の規範的諸法令によって定められる。

第76条 土地法違反によって生じた損害の賠償

1. 法人および市民は、自らの土地法違反の実行の結果生じた損害を、完全な額において賠償する義務を負う。
2. 勝手に占拠した土地区画は、この土地区画の違法な利用の期間、土地法令の違反について有責である者によってなされた支出の補償なしに、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人に返還される。
3. 土地区画がゴミ汚染、その他の種類の毀損、または勝手な占用状態にある場合、それを利用に適した状態に戻すこと、土地区画の勝手な占用または勝手な建築の場合、建物、建造物または設備を撤去すること、および毀損された境界標の復旧は、これらの土地法違反について有責である法人および市民によって、またはその費用負担において、実行される。

第14章 農地

第77条 農地の概念および構成

1. 農地と認められるのは、農業の必要のために供与された土地、およびこれらの目的のために予定された土地で、居住地外の土地である。
2. 農地は、農業地、農道占用地、連絡補給路占用地、否定的（有害）な自然的、人類遺伝学的および遺伝子工学的諸現象の影響からの土地の保全を保証するための灌木叢生地、閉鎖水域、ならびに、農産物の生産、保管および第一次的加工のために利用される建物、建造物および設備の置かれている土地に分けられる。

第78条 農地の利用

以下に列挙する者は、農地を、農業生産の実施、保護植林の創設、ならびに科学研究、教育および農業生産と結びついたその他の諸目的のために利用することができる。

農民（ファーマー）経営、個人副業経営、菜園経営、畜産および園芸を行っている者を含む市民

経済的な組合および会社、生産協同組合、国有および自治体有一元企業、ならびにその他の営利団体

消費協同組合および宗教団体を含む非営利団体

コサック団体

科学研究団体、農業系の教育施設、および普通教育施設の実験生産的、教育的、教育実験的および教育生産的諸部門

ロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の伝統的な生活様式、経済様式および手工業の維持および発展のための共同体

第79条 農業地の利用の特殊性

1. 農地の構成の中で、農業地すなわち耕地、草刈場、牧場、休耕地ならびに多年生植物（果樹園、ぶどう園およびその他）の植生地は、利用の優先

性を有し、特別に保護されるものとする。

2. 工業用施設およびその他の農業外の必要による建築のために、農業生産を行うには不適な土地、登記簿価格の点でより質の低い農地の中から、農業地が提供される。送電線、通信線、自動車道路、幹線パイプラインおよびその他の類似の設備の建設のために、より高い質の農地の中から農業地を提供することが許される。これらの設備は、主として、自動車道路および輪作畑の境界に沿って設置される。
3. その登記簿上の価格が平均的地区の水準を超えている農業地を農業以外の利用のために供与する目的で、買上げの方法による場合を含め収用することは、ロシア連邦の国際的義務の履行、国家の防衛および安全の保障、鉱物（広く埋蔵された鉱物を除く）の産地の採掘、ロシア連邦の文化遺産の物件の維持、文化的・生活的、社会的および教育的意義を有する物件、ならびに自動車道路、幹線パイプライン、送電線、通信線およびその他の類似の設備の建設および維持と関連し、これら物件の可能な設置場所がない場合に、例外的にのみ許される。
4. 科学研究団体の実験生産部門、および高等専門教育の教育施設の実験部門の農業地を含め、特に価値のある生産性の高い農業地、ならびにその登記簿価格が平均的地区の水準を著しく超えている農業地は、ロシア連邦構成主体の法令に従い、他の諸目的で利用することが許されない土地の一覧表に含めることができる。
5. 農業地の私有化の結果生じた土地持分の利用は、農地の取引に関する連邦の法律によって規制される。

第80条 再配分用土地資源

1. 農業生産のため、ならびに農民（ファーマー）経営、個人副業経営、菜園経営、畜産経営、園芸経営、草刈りおよび家畜の放牧の経営の創設および拡大のための土地の再配分のために、農地の構成の中に再配分用土地資

源が創設される。

2. 再配分用土地資源は、以下のような事情でこの資源に入ってきた農地の土地区画を使って形成される。

① 土地区画の自発的放棄により

② 法定相続人も遺言による相続人も存在しない場合、どの相続人も相続を承認しなかった場合、すべての相続人が被相続人の遺言によって相続権を奪われた場合、相続人が国家の利益のために相続を放棄した場合、または相続人がだれのために放棄したかを示さないまま相続を放棄した場合

③ 本法典および連邦の諸法律に定めのある場合は、土地区画の強制収容により

3. 再配分用土地資源の土地の利用は、本法典第78条に従い、ロシア連邦の諸法律およびその他の規範的諸法令の定める手続により実行される。

4. 再配分用土地資源に土地が存在するという情報は、一般公開される。

第81条 農民（ファーマー）経営および個人副業経営の実施のための市民への農地の供与、ならびに菜園経営、園芸経営、および別荘建築のための市民およびその結社への農地の供与

1. 農民（ファーマー）経営を行う希望を表明した市民には、本法典および農民（ファーマー）経営に関する連邦の法律に従い、農地の中から土地区画が供与される。

2. 菜園経営、園芸経営および別荘建築のための市民およびその結社への土地区画の供与手続は、本法典、ならびに菜園、園芸および別荘のための市民の非営利結社に関する連邦の法律によって定められる。

3. 個人副業経営を行う希望を表明した市民には、本法典、および個人副業経営に関する連邦の法律に従って土地区画が供与される。

4. 草刈りおよび家畜の放牧のために農地から土地区画を市民へ供与する諸

条件は、本法典、農地の取引に関する連邦の法律、その他の連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律によって定められる。

第82条 経済的な会社および組合、生産協同組合、国有および自治体有一元企業、その他の営利団体、宗教団体、コサック団体、科学研究団体、農業系の教育施設、ならびにロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の共同体への農地の供与

農業生産の実現、保護植林の創造、ならびに科学研究上、教育上および農業生産と結びついたその他の目的のために、ならびにロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の伝統的な生活、経済および手工業の様式の維持および発展のために、経済的な会社および組合、生産協同組合、国有および自治体有一元企業、その他の営利団体、宗教団体、コサック団体、科学研究団体、農業系の教育施設、ならびにロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の共同体に、農地の中の土地区画の所有権を供与するための諸条件は、農地の取引に関する連邦の法律によって定められる。

第15章 居住用地

第83条 居住用地の概念

1. 居住用地と認められるのは、都市および農村の居住地の建築および発展のために利用されている土地、およびそれを予定されている土地、ならびにそれらの境界線によって他の種類の土地から区別される土地である。
2. 居住用地の利用手続は、その地域の地帯区分に応じて定められる。居住地域は、その行政区画の範囲内で、地域別の地帯に分けられる。地域の地帯区分の文書は、地方自治体の規範的諸法令（土地利用・建築規則）によって承認され、変更される。

連邦構成市であるモスクワ市およびサンクト・ペテルブルク市の土地利用・建築諸規則は、これらロシア連邦構成主体の法律によって承認され、

変更される。

3. 都市および農村の居住地の土地区画は、国家または自治体の必要のために、都市および農村の居住区の総合計画、ならびに土地利用・建築諸規則に従った建築の目的で、買上げの方法を含め、収用することができる。

第84条 都市および農村の居住地の境界線およびその確定手続

1. 都市および農村の居住地の境界線は、これらの土地を他の種類の土地から区分する都市および農村の居住地の外的境界である。
2. 居住地の境界線の確定は、承認された都市建設および土地整備の文書に基づいて行われる。居住地の境界線の案は、都市建設文書となる。

居住地の境界線は、市民および法人に供与された土地区画の境界線に基づいて確定される。

3. 都市および農村の居住地の境界線の承認および変更は、本条第4項および第5項に定められた場合を除いて、ロシア連邦構成主体の国家権力機関によって行われる。
4. 連邦構成市であるモスクワ市およびサンクト・ペテルブルク市の境界線は、モスクワ市の立法（代表）機関およびモスクワ州の立法（代表）機関の合意された提案、サンクト・ペテルブルク市の立法（代表）機関およびレニングラード州の立法（代表）機関の合意された提案に基づき、連邦の法律によって承認され、変更される。
5. 閉鎖的行政地域構成体の構成に入っている都市の居住地の境界線の承認および変更は、ロシア連邦政府によって行われる。
6. 土地区画を居住地の境界線内に含めることは、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人の権利の消滅をもたらさない。

第85条 居住地の土地の構成および地域の地帯区分

1. 居住地の土地の構成には、都市建設規則に従い、以下の地域的地帯区分

に該当する土地区画を含めることができる。

- ① 住宅地帯
- ② 公共事務地帯
- ③ 生産地帯
- ④ 工学上・輸送上のインフラストラクチャ地帯
- ⑤ レクリエーション地帯
- ⑥ 農業利用地帯
- ⑦ 特別用途地帯
- ⑧ 軍事施設地帯
- ⑨ その他の地帯

2. 地帯の境界線は、各土地区画は一つの地帯にのみ帰属するという要件に応えなければならない。

土地利用・建築諸規則によって、各地帯のための個別の都市建設規則が、その配置および発展の特殊性、および土地区画の様々の利用形態（居住、公共事務、生産、レクリエーション、および土地区画のその他の利用形態）の地域的結合の可能性を考慮に入れて、定められる。

一つの地帯の境界線内に存在する土地区画のために、統一都市建設規則が定められる。地帯の都市建設規則は、土地区画、ならびに土地区画の地表の上および下に存在するすべて、ならびに建物、建造物および設備の建設およびその後の使用の過程で利用されるすべての法体制の基本原則を定める。

3. 都市建設諸規則は、所有形態および土地区画に対するその他の諸権利の形態に関わりなく、すべての土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人による権利の行使に際して拘束力を有す。

上記の者は、各地帯のために都市建設規則によって定められた任意の許可された利用形態に従って、土地区画を利用することができる。

4. 土地区画およびそれと密接に結びついている不動産物件は、以下の場合には、地帯の都市建設規則に適合していない。

その利用形態が、許可された利用形態の一覧表に入っていない場合

その面積が、都市建設規則の定める限界値に適合しない場合

上記の土地区画およびそれと密接に結びついている不動産物件は、その利用が、人々の生命および健康、環境、ならびに歴史的および文化的記念物にとって危険である場合を除き、それらを都市建設規則に適合させる期間を定めることなしに、利用することができる。

その利用を都市建設規則に適合させる前の土地区画およびそれと密接に結びついている不動産物件の利用の禁止、または土地区画およびそれと密接に結びついている不動産物件の利用形態を都市建設規則に適合させる期間は、地方自治機関によって定められる。

上記の土地区画と密接に結びついている既存の不動産物件の再建および拡張、ならびに新しい不動産物件の建設は、定められた都市建設規則に従ってのみ、実行することができる。

5. 居住地帯を構成する土地区画には、住宅用建物、ならびに文化上・生活上およびその他の用途の物件の建築が予定される。居住地帯には、個人用住宅建築、低層混合住宅建築、中層混合住宅建築、高層住宅建築、および都市建設規則に従ったその他の種類の建築を予定することができる。
6. 公共事務用地帯を構成する土地区画には、行政用建物、教育上、文化上・生活上および社会的用途の物件、ならびに都市建設規則に従って社会的利用を予定されたその他の用途の物件の建築が予定される。
7. 生産地帯を構成する土地区画には、工業用および公共サービス・倉庫用の物件、ならびに都市建設規則に従ったこれらの目的のためのその他の生産用の物件の建築が予定される。
8. 工学上・輸送上のインフラストラクチャ地帯を構成する土地区画には、

鉄道、自動車道路、河川、海洋、航空およびパイプラインによる輸送、通信、ならびに工学上・輸送上のインフラストラクチャの物件、ならびに都市建設規則に従ったその他の用途の物件の建築が予定される。

9. 市内の森林、小公園、公園、市内庭園、池、湖および貯水池に占められた土地区画を含め、レクリエーション地帯を構成する土地区画は、市民の休息および観光旅行用に利用される。
10. 都市および農村の居住地の境界線の内部で、特に保護される地帯を分割することができるが、そこには、特別の自然保護上、科学上、歴史上・文化上、美学上、レクリエーション上、保健上の意義およびその他の特に価値のある意義を有する土地区画が含まれる。

特に保護される地帯の構成に含まれる土地区画は、本法典第94条ないし第100条の定める諸要件に従って利用される。

歴史的および文化的記念物ではないが、歴史的および文化的記念物保護地帯の境界内に設置されている物件が存在する土地区画は、歴史的および文化的記念物の保護の諸要件を考慮に入れて定められた都市建設規則に従って利用される。

11. 居住地にある農業利用地帯の構成に入る土地区画、すなわち耕地、多年性植生、ならびに農業用途の建物、建造物および設備が占めている土地区画は、居住地総合計画および土地利用・建築規則に従ってその利用の種類が変更されるまで、農業生産の実施のために利用される。
12. 広場、道路、通路、自動車道路、堤、小公園、遊歩道、閉鎖水域、砂浜およびその他のものが占めている共同利用の土地区画は、様々の地帯の構成に含むことができるが、私有化することはできない。

第86条 近郊地帯

1. 近郊地帯の構成に含むことができるのは、都市の居住地の境界線の範囲外にあるが、都市と一体となった社会的、自然的および経済的地域を構成

し、他の居住地の土地の構成に入っていない土地である。

2. 近郊地帯は、農業生産地域、住民休息地帯、および都市の発展のための予備地に分割される。
3. 近郊地帯の境界および法体制は、連邦構成市であるモスクワ市およびサンクト・ペテルブルク市の近郊地帯を除いて、ロシア連邦構成主体の法律によって承認され、変更される。
4. 連邦構成市であるモスクワ市およびサンクト・ペテルブルク市の近郊地帯の境界および法体制は、連邦の法律によって承認され、変更される。
5. 近郊地帯の構成の中で、保養上、保健・衛生上、およびレクリエーション上の機能を果たし、その境界内では環境に否定的（有害）な影響を及ぼす経済的およびその他の活動が禁止される緑地帯を区分することができる。
6. 第一種の森林に覆われている近郊緑地帯の境界内の土地の他の種類の土地への変更は、ロシア連邦政府の決定に基づいて許される。

第16章 工業、エネルギー産業、輸送、通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業用の土地、宇宙開発保証のための土地、防衛および安全保障用の土地、ならびにその他の特別用途の土地

第87条 工業、エネルギー産業、輸送、通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業用の土地、宇宙開発保証のための土地、防衛および安全保障用の土地、ならびにその他の特別用途の土地の構成

1. 工業、エネルギー産業、輸送、通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業用の土地、宇宙開発保証のための土地、防衛および安全保障用の土地、ならびにその他の特別用途の土地と認められるのは、居住地の境界線の外に存在する土地で、工業、エネルギー産業、輸送、通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業用の諸施設、宇宙開発保証のための諸施設、防衛および安全保障用の諸施設の組織化活動および（または）利用の保証、

ならびにその他の特別の課題の実現の保証のために利用され、または利用が予定されている土地、ならびにそれに対する権利が、本法典、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律の定める事由に基づいて、土地関係の当事者に生じる土地である（以下、工業用およびその他の特別用途の土地と略す）。

工業用およびその他の特別用途の土地は、本法典第7条に従い、ロシア連邦の独立した種類の土地を構成する。

2. 工業用およびその他の特別用途の土地は、それらがその解決のために利用されまたは利用を予定されている特別の課題の性格に応じ、以下のよう
に再分割される。

- ① 工業用地
- ② エネルギー産業用地
- ③ 輸送用地
- ④ 通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業用地
- ⑤ 宇宙開発保証用地
- ⑥ 防衛および安全保障用地
- ⑦ その他の特別用途地

これらの土地の法体制の特殊性は、本法典第88条ないし第93条によって定められ、地域の地帯区分の実施に際して考慮される。

3. 工業用およびその他の特別用途の土地の構成の中に、住民の安全保障、ならびに工業およびエネルギー産業の諸施設、特に危険な放射能性施設および危険な核施設、核資料および放射性物質の保管地点、ならびに輸送用およびその他の諸施設の利用のために必要な諸条件の創造の保証の目的で、土地利用の特別の諸条件をもつ防衛上、保養・保護上およびその他の地帯を含めることができる。

このような地帯の構成に含まれる土地区画を、土地区画の所有者、土地

利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人 から収用することはできない。しかしそれらの境界線内で、地帯設定の目的と両立しない種類の活動を制限または禁止するその特別利用体制を導入することができる。

4. 連邦エネルギー・システム、原子力エネルギーの利用施設、連邦輸送機関、交通手段、連邦情報・通信施設、宇宙開発を保証する諸施設、防衛および安全保障の諸施設、防衛生産施設、ロシア連邦の国境の地位および防衛を保証する諸施設、ならびにロシア連邦憲法第71条に従ってロシア連邦の管轄に属するその他の諸施設が占有している工業用およびその他の特別用途の土地は、連邦所有である。
5. 工業用およびその他の特別用途の土地の個々の種類の利用手続、ならびに当該種類の土地利用の特別の諸条件を有する地帯の制定は、以下のものによって決定される。
 - ① 連邦所有下にある上記の土地との関係においてはロシア連邦政府
 - ② ロシア連邦構成主体の所有下にある上記の土地との関係においてはロシア連邦構成主体の執行権力機関
 - ③ 自治体所有下にある上記の土地との関係においては地方自治機関
6. 工業用およびその他の特別用途の土地は、本法典第24条に従い、農業生産およびその他の利用のために、期限付無償利用に供することができる。

第88条 工業用地

1. 工業用地と認められるのは、工業諸組織の活動および（または）工業諸施設の利用の保証のために利用され、または利用が予定されている土地、ならびにそれに対する権利が、本法典、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律の定める事由に基づいて、土地関係の当事者に生じる土地である。
2. 工業諸組織の活動および（または）工業諸施設の利用の保証の目的で、生産用および行政用の建物、建造物および設備、ならびにそれらに役立つ

諸施設の設置のために土地区画を供与することができ、また保養・保護地帯、および本条第1項の定める土地の特別の利用諸条件を有するその他の地帯を定めることができる。

3. 本条第2項の定める目的のために供与される土地区画の面積は、所定の手続で承認された基準、および計画・技術文書に従って定められる。
4. 鉱物採掘のための土地区画は、鉱区の公式設定、土地の再肥沃化計画の承認、および以前使い尽くした土地の回復の後に、鉱山業および石油ガス工業の団体に供与される。特に価値のある生産性の高い農業地は、本条第79条に従い、鉱区の境界内にある他の農業地を使い尽くした後に供与される。

第39条 エネルギー産業用地

1. エネルギー産業用地と認められるのは、エネルギー産業諸組織の活動および（または）エネルギー産業諸施設の利用の保証のために利用され、または利用が予定されている土地、ならびにそれに対する権利が、本法典、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律の定める事由に基づいて、土地関係の当事者に生じる土地である。
2. エネルギー産業の諸組織および諸施設の活動の保証のために、以下の目的で土地区画を供与することができる。
 - ① 水力発電所、原子力発電所、核装置、核資料および放射性物質の保管地点、放射性廃棄物の保管庫、火力発電所、ならびにそれらの諸設備および諸施設の役に立つその他の発電所の設置
 - ② 地上の送電線、送電用ケーブル線地上設備、変電所、配電地点、ならびにその他のエネルギー産業の諸設備および諸施設の設置エネルギー産業の諸施設の組織化活動および利用のために、電力網の防護地帯を定めることができる。
3. 地上の送電線および電力網の役に立つ通信線の支柱の設置のための土地

区画の面積の決定規則は、ロシア連邦政府によって定められる。

第90条 輸送用地

1. 輸送用地と認められるのは、自動車、海上、内陸水上、鉄道、航空およびその他の種類の輸送の諸組織の活動および（または）それら諸施設の利用の保証のために利用され、または利用が予定されている土地、ならびにそれに対する権利が、本法典、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律の定める事由に基づいて、土地関係の当事者に生じる土地である。
2. 鉄道輸送の諸組織の活動および諸施設の利用を保証するために、以下の目的で土地区画を供与することができる。

① 鉄道網の設置

- ② 鉄道ターミナル、鉄道駅、ならびに地上および地下の建物、建造物、設備、装置ならびにその他の鉄道輸送設備の利用、維持、建築、再建、修理および発展のために必要な装置およびその他の諸施設を含む、建造物、建物および設備の設置、利用、拡大および再建

③ 鉄道の側地帯および保護地帯の設置

鉄道輸送用地の範囲内の鉄道の側地帯における空地となっている土地区画は、農業用利用、乗客へのサービスの供与、貨物の倉庫保管、積み荷・積み下ろし場所の設置、および沿線倉庫の設備のために（あらゆる種類の燃料・潤滑油の倉庫およびガソリンスタンド、ならびに危険な物質および資材の保管を予定した倉庫を除く）、ならびに連邦の諸法律の定める交通安全の諸要件の遵守を条件としてその他の目的のために、市民および法人に賃貸することができる。

鉄道の側地帯および保護地帯の設置および利用の手続は、ロシア連邦政府によって定められる。

3. 自動車輸送および道路経営の諸組織の活動、ならびに自動車輸送および道路経営の諸施設の利用を保証するために、以下の目的で土地区画を供与

することができる。

- ① 自動車道路、その建設要素および道路設備の設置
- ② 自動車ターミナル、自動車駅、自動車輸送のその他の諸施設、および地上および地下の建物、建造物、設備および装置の利用、維持、建築、再建、修理および発展のために必要な道路経営の諸施設
- ③ 自動車道路の側地帯の設置

自動車輸送用地の範囲内で、自動車道路の側地帯の土地区画を、本法典の定める手続により、道路サービスの諸施設および屋外広告の設置のために、市民および法人に賃貸することができる。

法令に定められた場合を除いて、自動車道路の側地帯で以下のことを行うことは禁止される。

住宅用および公共用の建物および倉庫の建築

建築、地質調査、測地、鉱山活動および探査活動の実施、ならびに地上設備の構築

土地区画の開拓、草の刈取り、多年生植物の伐採および加害、芝生の撤去、ならびに土壌の掘削

屋外広告、告知板、および道路交通安全と関係のない標識の設置

連邦自動車道の利用、その維持、ならびに道路交通安全の諸要件および住民の安全の諸要件の保証の正常な諸条件の創造のために、連邦自動車道の側地帯に両側から隣接する土地区画に沿道地帯が設置される。そこでは、建物、建造物および設備の建設、沿道地帯の範囲内での経済活動の制限、ならびに交通安全と関係のない広告用の看板およびパネルの設置を含め、その利用についての特別体制が定められる。

そのような沿道地帯の範囲内にある土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人に対して、対応するロシア連邦構成主体の執行権力機関は、これらの土地区画の利用の特別体制について知らせ

なければならない。

連邦自動車道路のこのような沿道地帯および側地帯の設定および利用の手続は、ロシア連邦政府によって定められる。

4. 海上および内陸水上輸送の諸組織の活動およびこれら諸施設の利用を保証するために、以下の目的で土地区画を供与することができる。

① 人工的に創設された内陸水上交通路の設置

② 海港、河港、棧橋、埠頭、水力工学諸施設、ならびに地上および地下の建物、建造物、設備、装置、ならびに海上および内陸水上輸送のその他の諸施設の利用、維持、建設、再建、修理および発展のために必要なその他の諸施設の設置

③ 海岸地帯の区分

内陸水上交通路の航行および浮送と結びついた仕事のために、居住地域の外部に、内陸水上交通路の海岸地帯が区分される。海岸地帯の区分およびその利用の手続は、ロシア連邦内陸水上輸送法典によって定められる。

5. 航空輸送の諸組織の活動およびその諸施設の利用の保証の目的で、空港、飛行場、エアーミナル、離着陸地帯、ならびに、地上および地下の建物、建造物、設備、装置、および航空輸送のその他の諸施設の利用、維持、建設、再建、修理および発展のために必要なその他の地上の諸施設の設置のために土地区画を供与することができる。

6. パイプライン輸送の諸組織の活動およびその諸施設の利用を保証するために、以下の目的で土地区画が供与される。

① 石油輸送管、ガス輸送管およびその他のパイプラインの設置

② 地上および地下の建物、建造物、設備、装置、およびパイプライン輸送のその他の諸施設の利用、維持、建設、再建、修理および発展のために必要な諸施設の設置

③ 土地区画の特別利用条件をもつ保護地帯の設定

ガス供給システムの施設が設置されている保護地帯の境界は、建築の基準および規則、幹線パイプライン保護規則、および所定の手続で承認されたその他の規範的諸文書に基づいて定められる。上記の土地区画を経済的に利用するに際して、ガス供給システムの施設から所定の最低距離の範囲内に、いかなるものであれ建物、建造物および設備を建設することは許されない。ガス供給システムの組織すなわち所有者またはそれによって権限を与えられた組織が、ガス供給システムの施設の運転および修理を行い、ならびにそこで発生した事故および惨事の結果の除去のための作業を行うことを妨害することは許されない。

7. 自動車、水上、鉄道、航空およびその他の種類の輸送の施設の建設および再建のための諸条件を創設するために、予備地が形成される。上記の目的のための予備地の形成手続は、連邦の法律によって定められる。

第91条 通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業の用地

1. 通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業の用地と認められるのは、通信、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業の諸組織および（または）諸施設の活動の保証のために利用され、または利用が予定されている土地、ならびにそれに対する権利が、本法典、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律の定める事由に基づいて、土地関係の当事者に生じる土地である。
2. 通信（宇宙通信を除く）、ラジオ放送、テレビ放送および情報産業を保証する目的で、以下のものを含め、それぞれのインフラストラクチャの諸施設の設置のために、土地区画を供与することができる。
 - ① その財産目録に無線中継用、地上通信線、ケーブル通信線およびそれぞれの接收地が記載されている通信運営企業
 - ② ケーブル、無線中継および地上通信線、ならびにケーブルおよび地上通信線上のラジオ放送普及線、ラジオ放送網、ならびにそれぞれの通信

線の保護地帯

- ③ 地下ケーブルおよび空中通信線、ラジオ放送網、ならびにそれぞれの通信線の保護地帯
- ④ ケーブル通信線の地上および地下の供給外増幅局、およびそれぞれの保護地帯
- ⑤ 衛星通信の地上設備およびインフラストラクチャ

第92条 宇宙開発保証用地

1. 宇宙開発保証用地と認められるのは、宇宙開発の諸組織および（または）諸施設の活動の保証のために利用され、または利用が予定されている土地、ならびにそれに対する権利が、本法典、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律の定める事由に基づいて、土地関係の当事者に生じる土地である。
2. 宇宙開発の保証の目的で、宇宙発射基地、発進複合体、起動設備、指令・測量複合体、宇宙施設飛行管理のセンターおよび局、情報の受信・保管・加工局、宇宙技術保管基地、ロケットの切り離し部分の墜落地域、宇宙施設着陸実験場および発着地帯、宇宙技術完成のための実験基地施設、宇宙飛行士養成のためのセンターおよび設備、ならびに宇宙開発の実現に際して利用されるその他の地上の設備および機械を含め、宇宙インフラストラクチャの地上の諸施設の配置のための土地区画を供与することができる。
3. ロケットの切り離し部分の墜落地域として偶然に利用される土地区画は、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人から収用されない。

これらの者への損害賠償手続は、ロシア連邦政府によって定められる。

第93条 防衛および安全保障用地

1. 防衛および安全保障用地と認められるのは、ロシア連邦軍、ロシア連邦国境警備隊、ならびにロシア連邦領土の一体性および不可侵性の軍事的擁

護、ロシア連邦の国境および情報上の安全の擁護および防衛、閉鎖行政地域における安全保障のその他の諸形態に関する機能を実現しているその他の軍隊、軍事構成体、ならびに諸機関、諸団体、諸企業および諸施設の活動の保証のために利用され、または利用が予定されている土地、ならびにそれに対する権利が、本法典および連邦の諸法律の定める事由に基づいて、土地関係の当事者に生じる土地である。

2. 防衛の保障のために、以下の目的で土地区画を供与することができる。

- ① 必要な準備の上で、ロシア連邦軍、その他の軍隊および軍事構成体ならびに諸機関の建設、育成および支援（軍事的な諸組織、諸施設およびその他の諸設備の配置、軍隊および艦隊の配置、ならびに教練およびその他の措置の実施）
- ② 武器ならびに軍事機械、特殊機械および宇宙開発機械、ならびに弾薬の立案、製造および修理（射撃実験場、武器廃棄場所および廃棄物埋立て地）
- ③ 国家予備地および動員予備地における物質的財貨の貯蓄施設の設置（貯蔵庫、倉庫およびその他）

防衛の必要と結びついた教練その他の措置の実施のために、土地（地域）の一時的使用が必要な場合は、土地区画は、その所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人から収用されない。

これらの土地の利用は、調査活動の実施のため、および特別利用条件を有する地帯のために定められた手続を適用して実施される。

3. ロシア連邦国境の擁護および防衛の保障の目的で、ロシア連邦の法令の定める手続により、工学技術的な設備および遮断装置、国境標識、国境空地帯、通信施設、ロシア連邦国境通過所ならびにその他の諸施設の設置および維持のための土地帯または土地区画が、恒久的（無期限）利用のために分離される。

ロシア連邦国境の擁護および防衛の保障のために必要な土地帯の分離の基準および土地区画の面積、ならびにその利用手続は、経済上、家内工業上およびその他の活動の特殊性を考慮しつつ、ロシア連邦の法令によって定められる。

4. 閉鎖行政地域体における大量破壊兵器の立案、製造、保管および再利用、ならびに放射性物質およびその他の物質、軍事施設およびその他の施設の再処理のための諸施設の配置のために、土地区画は、恒久的（無期限）利用または賃借に供される。

閉鎖行政地域体においては、ロシア連邦政府の決定に基づき、土地の特別利用体制が定められる。

本法典第29条の定める国家権力の執行機関および地方自治機関は、閉鎖行政地域体の領域外で、住民の菜園、園芸、農業生産、住宅建築および別荘建築の発展に関する住民の要求を満足させるために、土地区画の供与に関する必要な措置をとらなければならない。

5. 本法典第29条の定める国家権力の執行機関は、ロシア連邦政府の定める手続により、防衛および安全保障の必要のために供与された土地の中から、個々の土地区画を、農業、林業およびその他の利用のために、法人および市民に、賃貸または期限付無償利用に供することができる。
6. 非常事態または戒厳状態の条件の下で、防衛および安全保障の必要のための土地区画の利用は、本法典第51条の定める手続によって、行うことができる。
7. ロシア連邦軍、ロシア連邦国境警備隊、その他の軍隊、軍事構成体および軍事機関の武器廠、基地および倉庫に隣接する土地区画に、技術的および自然的性格の非常状況の発生に際して、武器、軍事技術およびその他の軍事財産の保管の安全、住民ならびに生産上、社会上・生活上、およびその他の用途の諸施設の保護、ならびに環境保護の保証のために、禁止地帯

を設定することができる。

第17章 特別に保護される地域および物件の土地

第94条 特別に保護される地域の土地の概念および構成

1. 特別に保護される地域の土地とは、特別の自然保護上、科学上、歴史・文化上、美学上、リクリエーション上、保健上およびその他の面で価値ある意義を有する土地であり、それは、連邦国家権力諸機関もしくはロシア連邦構成主体の国家権力諸機関の決定、または地方自治機関の決定に従って、経済的利用および取引が全面的または部分的に禁止され、そのために特別の法体制が敷かれる。
2. 特別に保護される地域の土地には、以下のものがある。
 - ① 療養・保健地区および保養地を含め、特別に保護される天然地域の土地
 - ② 自然保護用途の土地
 - ③ リクリエーション用途の土地
 - ④ 歴史的・文化的用途の土地
 - ⑤ 本法典および連邦の諸法律により特に価値が認められるその他の土地
3. 連邦レベルの特別に保護される地域の土地を指定する手続、ならびに連邦レベルの特別に保護される地域の土地の利用および保全手続は、連邦の諸法律に基づき、ロシア連邦政府によって定められる。
4. 連邦構成主体〔レギオン〕および地方レベルの特別に保護される地域の土地を指定する手続、ならびに連邦構成主体〔レギオン〕および地方レベルの特別に保護される地域の土地の利用および保全手続は、連邦の諸法律、ロシア連邦構成主体の諸法律、および地方自治機関の規範的諸法令に従い、ロシア連邦構成主体の国家権力機関、および地方自治機関によって定められる。

5. ロシア連邦政府、ロシア連邦構成主体の執行権力の関係諸機関、および地方自治機関は、その他の種類の特別に保護される地域の土地（近郊緑地帯、都市の森、都市公園、保護すべき海岸線、保護すべき自然景観、生物学実験所、小保安林区およびその他が存在する土地）を指定することができる。
6. 特別に保護される天然地域の土地、およびロシア連邦の文化遺産の物件が占有している土地は、それぞれの目的のために利用される。これらの土地を他の目的のために利用することは、本法典および連邦の諸法律に定めがある場合は制限され、または禁止される。

第95条 特別保護天然地域の土地

1. 特別保護天然地域の土地とは、生物圏保護区、国立自然保護区、天然記念物、国立公園、自然公園、森林公園、植物園、ならびにロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の伝統的自然利用地域を含む国立自然保護地、ならびに療養的・保健地域および保養所の土地である。
2. 特別保護天然地域の土地は、全国民的財産の対象であり、連邦所有、ロシア連邦構成主体所有および自治体所有である。連邦の諸法律に定めがある場合、特別に保護される天然地域の土地に、市民および法人が所有権を有する土地区画を含めることが許される。
3. 特に価値のあるエコロジー上のシステムおよび対象を含み、その保護のために特別保護天然地域が設けられた生物圏公園、国立公園、自然公園、国立自然保護区、天然記念物、森林公園、および植物園を含む国立自然保護区の土地においては、自然複合体および対象の保存および研究と結びつかず、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律によって規定されていない活動は禁止される。特別保護天然地域の土地の範囲内において、その特定用途に矛盾する必要のために土地区画を収用したり、または土地に対する諸権利をその他のかたちで消滅させることは許されない。

特別保護天然地域の土地の構成の中の、部分的な経済的利用のために特に分割された土地区画において、そのために特に定められた法体制に従い、経済およびレクリエーション活動を制限することが許される。

4. 特別保護天然地域の土地に、それに隣接する土地区画における不都合な人類遺伝学的影響から擁護する目的で、経済活動を規制する体制をもつ保護地帯または保護区を創設することができる。この地帯の境界内では、特別保護天然地域の自然複合体に否定的（有害）な影響を及ぼす活動は禁止される。保護地帯の境界線は、特別の情報標識で示されなければならない。保護地帯の境界内の土地区画は、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人から収用されず、これらの土地区画のために定められた特別の法体制を遵守して、それらの者によって利用される。
5. 特別保護天然地域の土地の新規の創設および既存のものの拡張のために、ロシア連邦構成主体の国家権力機関は、買上げの方法を含め、その後のその土地の収用を伴う特別保護天然地域の土地と宣言することが予定されている予備地の形成の決定、およびそこにおける経済活動の制限に関する決定を採択することができる。
6. 国立保護区および国立公園の土地は連邦所有であり、国立保護区および国立公園に恒久的（無期限）利用権が委ねられる。国立保護区および国立公園の境界内の土地区画は、私有化してはならない。個々の場合、国立公園の境界内で、その活動が国立公園の土地に否定的（有害）な影響を与えず、国立保護区および国立公園の土地の利用体制に違反しない他の利用者および所有者の土地区画の存在が許される。国立公園は、上記の土地の取得の排他的権利を有する。
7. 連邦レベルの特別保護天然地域の土地においては、以下のことは禁止される。

① 菜園地および別荘地の供与

- ② 連邦自動車道路、パイプライン、送電線、およびその他の連絡路の建設、ならびに特別保護天然地域の機能遂行と結びつかない工業用、経済用および居住用の施設の建設および利用
 - ③ 特別保護天然地域の機能遂行と結びつかない機械的交通手段の運行および駐車、ならびに自動車道路外での家畜の通行
 - ④ 連邦の諸法律によって禁止されているその他の種類の活動
8. 自然公園地域は、公園に恒久的（無期限）利用に供されている土地に設置される。他の利用者および所有者の土地に自然公園を設定することも許される。
9. 土地を国立自然保護区と宣言することは、土地の所有者、土地利用者および土地占有者からの土地区画の買上げの方法を含む収用によって、またはそのような収用なしに許される。
10. 所定の手続で天然記念物と宣言された自然複合体および諸対象に占められている土地区画は、これらの区画の所有者、土地利用者および土地占有者から収用することができる。

第96条 療養・保健地区および保養地の土地

1. 療養・保健地区および保養地の土地は、特別保護天然地域であり、市民の療養および休息のために利用が予定される。これらの土地の構成には、自然の療養資源（鉱水、泥浴用泥、ならびに潟および湖の塩水の産地）、快適な気候、ならびに人の病気の予防および治療のために利用されており、または利用することができるその他の天然の諸要素および諸条件を有する土地が含まれる。
2. 療養・保健地区および保養地の地域の土地における人の病気の予防および治療の組織化のための良好な衛生上およびエコロジー上の諸条件を維持するために、法令に従って衛生（山間衛生）保護区が定められる。連邦レベルの保養地の衛生（山間衛生）保護区の境界および体制は、ロシア連邦

政府によって定められる。

3. 衛生地帯の境界内の土地区画は、定められた衛生体制に従ってこれらの土地区画の取引からの完全な除外が定められている場合（療養・保健地区および保養地の衛生（山間衛生）保護第一地帯）を除き、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人から収用されず、買い取られることもない。私的所有の下にある土地区画は、本法典第55条に従い、その所有者から買い取らなければならない。衛生（山間衛生）保護第二地帯および第三地帯の境界内の土地区画の利用は、特別保護天然地域に関する法令に従って制限される。

第97条 自然保護用途の土地

1. 自然保護用途の土地とは、以下の土地である。
 - ① 河川および湖沼の水域保護地帯の土地
 - ② 禁猟・産卵保護地帯の土地
 - ③ 保護機能を果たす森林地
 - ④ 浸食防止、牧場保護および草原保護の植生地
 - ⑤ 自然保護機能を果たすその他の土地
2. 自然保護用途の土地において、連邦の諸法律、連邦構成主体の諸法律および地方自治機関のその他の規範的諸法令に従い、これらの土地の定められた保護体制を遵守して、制限された経済活動が許される。
3. その利益のために、特別の利用諸条件をもった土地区画を分与された法人は、特殊の情報標識によって、その境界を表示する義務を負う。
4. 自然保護用途の土地の範囲内で、これらの土地の基本的用途と両立しない種類の活動を制限または禁止する土地利用の特別法体制が導入される。これらの土地の範囲内の土地区画は、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人から収用されず、買い上げられることもない。

5. 連邦の先住少数民族に関する諸法律に定めのある場合、ロシア連邦の先住少数民族および種族的共同体の伝統的な生活および経済活動の地区に、先住少数民族の伝統的自然利用地域を形成することができる。上記の地域における自然利用手続は連邦の諸法律によって定められ、その境界はロシア連邦政府によって定められる。

第98条 レクリエーション用途の土地

1. レクリエーション用途の土地となるのは、市民の休息、観光旅行、体育・健康活動およびスポーツ活動の組織化のために利用が予定され、また利用されている土地である。
2. レクリエーション用途の土地の構成の中に、休息の家、ペンション、キャンプ場、体育およびスポーツの諸施設、観光旅行基地、常設および仮設の観光旅行・健康収容所、釣り人と狩人の家、児童観光旅行センター、観光旅行公園、森林公園、実習・観光旅行用の里道および道路、児童およびスポーツ収容所、ならびにその他の類似の諸施設が存在している土地区画が含まれる。
3. 土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人との協定に基づいて定められた実習・観光旅行用の里道および道路の利用は、地役権に基づいて行うことができる。その場合、上記の土地区画の利用が妨げられることはない。
4. 近郊緑地帯も、レクリエーション用途の土地である。
5. レクリエーション用途の土地では、その特定用途にふさわしくない活動は禁止される。

第99条 歴史的・文化的用途の土地

1. 歴史的・文化的用途の土地とは、以下の土地である。
 - ① 考古学的遺跡を含むロシア連邦諸民族の文化的遺産の諸対象（歴史的・文化的記念物）

② 歴史的な手工業、製造業、家内業の風俗習慣の継承地を含む名所

③ 兵士および民間人の墓地

2. 歴史的・文化的用途の土地は、その特定の用途に厳格に従って利用される。

歴史的・文化的用途の土地の収用、およびその特定の用途にふさわしくない活動は許されない。

3. 歴史的・文化的用途の土地に属する土地区画は、法令に定めのある場合を除いて、土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、および土地区画の賃借人から収用されない。

研究および保存すべき文化遺産の物件の存在する土地を含め、歴史的・文化的用途の個々の土地において、すべての経済活動を禁止することができる。

4. 歴史上、景観上および都市建設上の環境を維持する目的で、連邦の諸法律およびロシア連邦構成主体の諸法律に従い、文化遺産物件保護地帯が設けられる。歴史的・文化的用途の土地の範囲内で、居住地の外に、これらの土地の基本的用途と両立しない活動を禁止する土地利用特別法体制を導入することができる。歴史的・文化的用途の土地ではないが、上記の保護地帯に存在する土地区画の利用は、歴史および文化の記念物保護の諸要件に従い、土地利用および建築規則によって規定される。

第100条 特に価値のある土地

1. 特に価値のある土地とは、特別の科学的小および歴史的・文化的価値を示している自然物および文化遺産（代表的なまたは珍しい風景、文化的景観、動植物世界、珍しい地質学的構造、および科学・研究組織の活動の実施のために予定された土地区画）がその範囲内に存在する土地である。

2. そのような土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者、およびそのような土地区画の賃借人には、それらを保護する義務が課される。特に価値

のある土地に関する情報は、国家土地登記簿の文書、不動産に対する諸権利およびそれに関わる法律行為の国家登記の文書、ならびに土地に対する権利を認証するその他の諸文書に記載されなければならない。

第18章 森林資源地、水資源地および予備地

第101条 森林資源地

1. 森林資源地とは、森林地（森林植物に覆われた土地、および森林植物に覆われてはいないがその回復が予定されている土地—伐採地、焼け跡、空き地、草地およびその他）、および林業経営のために使用が予定されている非森林地（通路、道路、沼地およびその他）である。
2. 森林資源地の境界は、森林整備の資料に従って、森林資源地を他の種類の土地から区別する方法によって定められる。森林資源地の境界に関するデータは、国家土地登記簿に記載される。
3. 国家または自治体の必要のために第一種森林に覆われている土地を収用することは、本法典第49条第1項第1号および第2号に定める例外的な場合にのみ許される。
4. 森林資源地の他の種類の土地への転換は、連邦の諸法律の定める環境保護の諸要件を考慮に入れて、本法典第8条第1項第1号に従って行われる。
5. 一時的に林業経営に利用されていない森林資源の非森林地は、本法典第29条の定める国家権力の執行権力機関の決定に基づき、5年以下の期間、農業生産を行うために賃貸することができる。このような土地の利用およびそれらの利用の制限の諸条件は、土地区画の賃貸借契約によって定められる。
6. 森林資源地の利用および保護の手続は、本法典および森林法令に従って規制される。

第102条 水資源地

1. 水資源地とは、水資源に覆われた土地、水資源の保護地帯の土地、ならびに測地帯、ならびに取水設備、水力工学諸施設、ならびにその他の水経営設備および諸施設の保護地帯の設置のために分割された土地である。
2. 水資源地は、飲料水、住民の日常生活上、健康上およびその他の住民の諸要求の満足を保証する設備の建設および利用のため、ならびに定められた諸要件を遵守した上で、水経営、農業、自然保護、工業、漁業、エネルギー産業、輸送およびその他の国家または自治体の必要のために、利用することができる。
3. 飲料水および経済上・日常生活上の水供給の水源の保護のために、その範囲内に土地利用の特別法体制が導入される保護地帯が設定される。
4. 水資源地の利用および保護の手続は、本法典および水法令によって定められる。

第103条 予備地

1. 予備地とは、国有または自治体有の下にある土地で、本法典第80条に従って形成される土地の再配分フォンドの土地を除いて、市民および法人に供与されない土地である。
2. 予備地の利用は、それを他の種類の土地に転換した後に許される。

ロシア連邦大統領 V・プーチン

2001年10月25日、モスクワ、クレムリン

「ロシア連邦土地法典施行法」(2001年10月25日制定) 概要

1. 土地法典は公布の日に施行される。
2. 新土地法典の施行によって、1991年ロシア共和国土地法典、1990年ロシア共和国土地改革法、1992年「個人副業経営・別荘地経営・菜園・個人住宅建設用土地の私有取得・売却権についての法律」などの法律は失効する。土地法規範を含んでいる旧ソ連邦の法令は今後は適用されない。土地関係を規制してきた大統領令・政府決定は、新土地法典に抵触しない限りで適用される。新土地法典施行前に発生した土地関係については、施行法に定めがある場合を除き、新土地法典施行後に発生した権利・義務関係の部分についてのみ新法典は適用される。
3. 農地取引法が施行されるまで、農業用土地区画の取引は、民事法令および土地法典に従って行われるが、土地所有者、土地利用者、土地占有者および土地区画の賃借人の変更の際して、当該土地区画の種類および特定用途は変更されてはならない。外国人、無国籍者および外国法人は、農業用土地区画を、賃借権に基づいてのみ占有・利用することができる。国有または自治体有の下にある土地区画の私有化は、許されない。新土地法典の施行まで連邦構成主体の諸法律が土地取引を規制していた地域では、農地取引法が施行されるまで、当該連邦構成主体の諸法律が作用し続ける。
4. 土地法典第36条に従って、国有・自治体有の土地の上にある建物等の所有者にその土地を売却する場合、連邦構成主体は居住地のその地価を以下のように定める。人口300万以上の居住地の場合は、土地税額の5倍から30倍の額。人口50万以上300万未満の場合は、土地税額の5倍から17倍の額。人口50万未満の場合および居住地の境界外の場合は、3倍から10倍の額(当該暦年の最初の日について)。連邦構成主体が地価を定めるまでは、それは土地税額のそれぞれの最低額が適用される。土地の売却に際して、その土地上の建物・建造物・設備の基本的利用形態を考慮に入れて、土地価

格の補正指数が適用されるが、それはロシア連邦政府が、0.7から1.3の範囲で定める。

5. 新土地法典が定める土地に対する権利、すなわち所有権（第15条）、恒久的利用権（第20条）、相続可能終身占有権（第21条）、賃借権（第22条）、地役権（第23条）および期限付無償利用権（第24条）以外の権利は、変更しなければならない。
6. 法人がこれまで土地区画の恒久的利用権を有してきた場合、それを2003年の年末までに、それを賃借権に転換するか、または所有権を取得（土地法典第36条による）しなければならない。ただし土地法典第20条第1項の定める法人（国家・自治体の諸施設、連邦国有企業、国家諸機関・自治機関）を除く。土地賃貸料は、政府決定によって定める。法人が恒久的利用権を供与された土地区画の上に所有する建物、建造物および設備を売却した場合、その購入者の選択に従い、恒久的利用権を賃借権に転換するか、または土地法典の規定に従って所有権を取得しなければならない。ただしここでも土地法典第20条第1項の定める法人は除く。
7. これまで市民に恒久的利用権または相続可能終身占有権が与えられていた土地区画の所有権の供与は、土地法令に定めのある場合、期間に制限はない。市民が、自分の住宅が立地している土地区画を、1990年のソ連邦所有法の施行以前になされた法律行為の結果取得し、事実上利用してきたが、しかるべく手続がなされておらず、登録されていない場合、新土地法典第20条の規定に従って、その土地区画の所有権を登録する権利を有する。
8. 新土地法典第15条第3項は、外国人等が所有することのできない国境地帯の一覧表を大統領が定めると規定しているが、その一覧表が作成されるまで、国境地帯の土地所有権の外国人等への供与は許されない。
9. 土地区画の恒久的利用権を、営利団体の定款資本として出資することは許されない。営利団体および非営利団体は、その恒久的利用権を、所定の

手続で、賃借権を含む他の権利に転換することができる。新土地法典施行後、工業用を含め建物、建造物および設備の私有化は、その立地している土地区画を同時に私有化することなしには許されない。ただし取引から除外され、または取引を制限されている土地区画を除く。

10. 新土地法典施行後、国有または自治体有の土地区画を、恒久的利用権に供するのは、土地法典第20条第1項に定めのある場合（国家・自治体の諸施設、国家機関・自治機関、連邦国有企業）に限られる。

農地取引法

(2002年7月24日、『ロシア連邦法令集』2002年30号3018番)

第1章 総則

第1条 本連邦法の効力の範囲

1. 本連邦法は、農地の土地区画の占有、利用および処分と関連した諸関係を規制し、農地の土地区画の取引および土地区画の共有権の持分の取引、すなわちその実行の結果、農地の土地区画に対する権利、および農地の土地区画の共有権の持分が発生しまたは消滅する法律行為に適用される規則および制限を定め、国有または自治体有の下にある農地の土地区画の供与、およびそれらを収容して国有または自治体有とする諸条件を定める。

本連邦法の効力は、個人用の住宅・ガレージ建設、個人副業経営、別荘地経営、菜園、畜産および園芸のために農地から供与された土地区画、ならびに建物、建造物および設備の占有している土地区画には、適用されない。

2. 農地の土地区画および土地区画に対する共有権の持分の取引の分野における諸関係の法的規制は、ロシア連邦憲法、ロシア連邦土地法典、ロシア連邦民法典、本連邦法、その他の連邦諸法、ならびにそれらに従って採択されるロシア連邦のその他の規範的法令およびロシア連邦構成主体の法律によって実現される。
3. 農地の取引は、以下の諸原則に基づくものとする。
 - ① 土地区画の用途に従った利用の継続
 - ② ロシア連邦構成主体の同一の行政区画の領域上に存在し、同時に市民、その近親者、および当該市民またはその近親者が当該法人の定款（共同出資）資本を構成する株式または出資金（持分）に相当する投票権の総

数の50パーセントを超える処分権を有する法人が、同時に所有することのできる農業地の土地区画の総面積の制定

- ③ 公売による売却の場合を除き、農地の土地区画の売却に際して、ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関が、優先的買取権を有すること
- ④ 農地の土地区画の持分所有者がその持分を有償で譲渡するに際して、他の持分所有者がその持分の買取りを拒否し、または共有権のその持分を取得する意思を表示しなかった場合は、ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関が、農地の土地区画に対する共有権の持分の優先的買取権を有すること
- ⑤ 農地の土地区画を、外国市民、外国法人、無国籍者、ならびにその定款（共同出資）資本において、外国市民、外国法人および無国籍者の持分が50パーセントを超える法人に供与する場合の特別条件の制定
- ⑥ 国有または自治体有の下にある農地の土地区画の所有を、連邦の法律の定める場合、有償または無償で市民および法人に供与すること

4. 国家的または自治体的所有の下にある農地の土地区画の私有化は、本連邦法、ロシア連邦土地法典およびその他の連邦の諸法律の定める手続によって実施される。ロシア連邦構成主体の領域上の上記の土地区画の私有化は、ロシア連邦構成主体の法律の定める時から実施される。

国有または自治体有の下にあり、極北地域のトナカイ牧場および放牧場に占用されている農地の土地区画は、私有化してはならない。

- 5. ロシア連邦構成主体が、農地の土地区画の取引に関する追加的な規則および制限を含む法律およびその他の規範的法令を採択することは、許されない。
- 6. その特定用途および土地保全の諸要件に従った農地の土地区画の利用に際して発生する諸関係について、本連邦法で規制されない部分には、他の

連邦の諸法律が適用される。

第2条 本連邦法によって規制される諸関係の当事者

1. 本連邦法によって規制される諸関係の当事者は、市民、法人、ロシア連邦、ロシア連邦構成主体および地方自治体である。
2. 外国市民、外国法人、無国籍者、ならびにその定款（共同出資）資本において、外国市民、外国法人および無国籍者の持分が50パーセントを超える法人の農地の土地区画に対する諸権利は、本連邦法に従って定められる。

第3条 外国市民、外国法人、無国籍者、ならびにその定款（共同出資）資本において、外国市民、外国法人および無国籍者の持分が50パーセントを超える法人の農地の土地区画に対する諸権利

外国市民、外国法人、無国籍者、ならびにその定款（共同出資）資本において、外国市民、外国法人および無国籍者の持分が50パーセントを超える法人は、農地の土地区画を、賃借権に基づいてのみ保有することができる。

第4条 農地の土地区画の限度面積および位置に関する諸要件

1. 農地の土地区画の最小面積は、ロシア連邦の土地整備に関する法令の諸要件に従い、ロシア連邦構成主体の法律によってこれを定めることができる。

農地の土地区画に関する法律行為の結果、その面積および位置が本条の定める諸要件に適合しないような新しい土地区画が形成される場合は、そのような法律行為の実行は許されない。

人工灌漑された農業地の土地区画に対する共有権の持分（複数の持分も）に基づく土地区画の分割は、現物で（現場で）分割された土地区画の面積が、ロシア連邦の土地整備法令の諸要件に従った、ロシア連邦構成主体の定める改良された土地のための土地区画最小面積を下回る場合は、許されない。

2. ロシア連邦構成主体の一つの行政区画の領域上に存在し、市民、その近

親者、および、当該市民またはその近親者が、当該法人の定款（共同出資）資本を構成する株式（出資金、持分）に相当する投票権の総数の50パーセントを超える処分権を有する法人が同時に所有することのできる農業地の土地区画の総面積は、ロシア連邦構成主体の法律によって定められる。

ロシア連邦構成主体の法律によって定められた農業地のそのような土地区画の総面積は、一つの行政区画の範囲内で、農業地の総面積の10パーセント以上でなければならない。

第5条 所有権がその者に帰属し得ない農地の土地区画、または農地の土地区画に対する共有権の持分の譲渡を行う者の義務

1. 農地の土地区画、または農地の土地区画に対する共有権の持分が、法律によって許された事由によってある者の所有の下にあるが、それが本連邦法第3条および第4条の諸要件の違反をもたらしている場合は、その所有者は、そのような土地区画または持分を譲渡しなければならない。本連邦法の施行の前に取得した農地の土地区画または土地区画の共有権の持分の譲渡は、本連邦法の施行の日から1年以内に実行しなければならない。本連邦法の施行以後に取得した農地の土地区画、または土地区画の共有権の持分は、これらの土地区画に対する所有権、もしくは土地区画に対する共有権の持分の発生の日から1年以内に、または所有者が、本連邦法第3条の諸要件の違反を引き起こした事実について知った日、もしくは知るべきであった日から1年以内に譲渡しなければならない。

所有者が本連邦法第4条の諸要件に違反し、本項の定める期間内に、農地の土地区画または土地区画の共有権の持分の譲渡を行わなかった場合は、不動産に対する諸権利およびそれに関する法律行為の国家登記を行う法務機関は、ロシア連邦構成主体の国家権力機関に、このことを書面で通知する義務を負う。

2. ロシア連邦構成主体の国家権力機関は、本連邦法第3条および第4条の諸

要件の違反について知った日から1ヶ月以内に、その所有者が、農地の土地区画または土地区画の共有権の持分を競売（コンクール、オークション）で売却するよう強制することを求めて裁判所に提訴する義務を負う。

3. 農地の土地区画または土地区画の共有権の持分を取得する希望を表明する者が存在しない場合は、ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関が、これら土地区画または持分を、競売対象の当初価格で取得しなければならない。

第6条 農地の土地区画に対する諸権利の強制的な収用および消滅

1. 農地の土地区画の所有者、土地利用者、土地占有者および土地区画の賃借人は、当該種類の土地の特定用途、および許可された利用方法に従って上記の土地区画を利用する義務を負い、土地の劣化・汚染・ゴミ投棄場化、土壌の肥沃層の有毒化・棄損・破壊、および経済活動へのその他の否定的（有害）な作用をもたらす場合を含め、自然対象物としての土地に損害を与えてはならない。

自然対象物としての土地を含め、環境に与えた損害額の決定は、2002年1月10日の「環境の保護について」の連邦の法律第7号に従い、環境の分野の標準値に基づいて行われる。

2. 農地の土地区画の恒久的（無期限）利用権、相続可能終身占有権、および期限付無償利用権は、ロシア連邦土地法典の定める事由および手続により、強制的に消滅させることができる。農地の土地区画の賃貸借は、ロシア連邦土地法典およびロシア連邦民法典の諸要件に従って、強制的に消滅させることができる。
3. 農地の土地区画は、それが不適正に利用された場合、裁判手続で、その所有者から強制的に収用することができる。農地の土地区画の不適正利用の事例は、ロシア連邦土地法典に従って定められる。

農地の土地区画の所有者からの強制収用の申請は、自然対象物としての

土地を含め、環境に損害を与えた不適正利用の場合、ロシア連邦構成主体の国家権力機関、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関によって裁判所に提起される。その所有者でない者の土地区画の不適正な利用のために、土地区画に対するその権利を強制的に消滅させる裁判所への訴えは、そのためにロシア連邦土地法典によって定められた諸規則に従って提起される。

第7条 農地の土地区画の担保

農地の土地区画の担保は、1998年7月16日の「抵当（不動産担保）について」の連邦の法律に従って実行される。

第2章 農地の土地区画の取引の特殊性

第8条 農地の土地区画の売買

1. 農地の土地区画の売買に際して、ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関は、公売による売却の場合を除き、それが売出された価格で、その土地区画の優先的買取権を有する。
2. 農地の土地区画の売主は、ロシア連邦構成主体の国家権力の最高執行機関、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関に、価格および契約のその他の本質的諸条件を示しつつ、土地区画の売却の意思を、書面で通知する義務を負う。

通知書は受領証と引き替えに手渡されるか、または手交文書という通知を伴う書留で送付される。

3. ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関が、買取りを拒否するか、または売り出されている土地区画を取得する意思を、通知書を受け取った日から1ヶ月以内に売主に通知しなかった場合は、売主は、通知書で示された価格以上の価格で、1年

以内に、土地区画を第三者に売却する権利を有する。上記の期間は、ロシア連邦構成主体の国家権力の最高執行機関、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関に、通知書が届いた日から計算される。

土地区画を以前申請した価格より低価格で、または契約の他の本質的諸条件を変更して売却する場合は、売主は、本条の定める諸規則により、新しい通知を行う義務を負う。

4. 優先的買取権に違反して土地区画が売却された場合、ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関は、所有権移転の国家登記の時から1年以内、買主としての権利および義務の自らへの移転を、裁判手続で請求する権利を有する。

第9条 農地の土地区画の賃貸借

1. 持分所有の下にある土地区画を含め、国家台帳登記を済ませた農地の土地区画は、賃貸することができる。
2. 持分所有の下にある農地の土地区画を賃貸する場合、土地区画の賃貸借契約は、持分所有者〔複数〕と、または他の持分所有者〔複数〕が交付した委任状に基づいて行動するその内の1人と締結される。
3. 農地の土地区画の賃貸借契約は、49年以下の期間において締結することができる。

本連邦法の定める制限期間を超える期間において締結された賃貸借契約は、制限期間と等しい期間において締結されたものとみなされる。

4. 農地の土地区画の賃貸借契約において、本連邦法第8条および第10条の定める特別条件を考慮に入れ、賃貸される土地区画が、賃貸借の期間の満了後、またはその期間の満了前でも、契約で条件とされた買取り価格全額を賃借人が支払うという条件の下で、賃借人に譲渡してその所有とすることを定めることができる。

5. 法律または賃貸借契約に別段の定めがない場合、自らの義務を適正に履行した賃借人は、賃貸借契約の期間の満了後、同じ諸条件の下で、新しい期間の賃貸借契約を締結する優先権を有する。
6. 同一の賃借人が同時に賃借することのできる農地の土地区画の面積は、制限されない。
7. 10年以上の期間において締結された賃貸借契約に基づいて、農地の土地区画を利用する者への経済的刺激は、財政に関する法令および租税・公課に関する法令の定める手続において実現される。

第10条 国有または自治体有の下にある農地の土地区画の所有権または賃借権の市民および法人への供与

1. 国有または自治体有の下にある農地の土地区画は、競売（コンクール、オークション）によってその所有権が市民および法人へ供与される。

本項の規則は、本条第4項の定める事例には適用されない。

2. 国有または自治体有の下にある農地の土地区画の賃借権の供与は、農地の土地区画の賃借申請が一件のみ存在する場合に、供与が提案されている土地区画の存在に関する情報が、ロシア連邦構成主体の定めるマスメディアにおいて、事前に時宜を得て公表されるという条件の下で、ロシア連邦土地法典第34条の定める手続により実施される。この場合、土地区画の賃借権の供与に関する決定の採択は、情報の公表の時から1ヶ月間、他の申請が提出されなかったという条件の下で許される。本項の規定は、本条第5項の定める事例には適用されない。

農地の土地区画の賃借権の供与の申請が二件およびそれ以上存在する場合は、そのような土地区画は、競売（コンクール、オークション）によって賃借権が供与される。

3. 農地の土地区画の売出し、およびそのような土地区画の賃貸借契約の締結権の競売（コンクール、オークション）の組織化および実施は、ロシア

連邦土地法典第38条に従って実行される。

4. 市民または法人に賃借権が与えられた土地区画について、賃借人は、賃借契約締結の時から3年間が経過し、その間その土地区画を適正に利用してきたことを条件として、その市場価格で、所有権を取得することができる。

土地区画の所有権の供与の決定は、当該土地区画を供与する権限を有している国家権力の執行機関または地方自治機関に書面により申請が提出された日から2週間以内に、その権限の範囲内で、同機関によって採択されなければならない。

5. 国有または自治体有の下にある農地の土地区画は、農業生産の実現、ロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の伝統的生活様式、経済活動、および手工業の維持および発展のために、宗教団体（その連合体）、コサック共同体、科学・研究団体、農業部門の教育施設、ならびにロシア連邦の北方、シベリアおよび極東の先住少数民族の共同体に、また草刈および家畜の放牧のために市民に、ロシア連邦土地法典第34条の定める手続によって賃貸することができる。

この場合、賃貸された土地区画を買い取って所有権を取得することは許されない。

6. 国有または自治体有の下にあり、極北地域のトナカイ牧場および放牧場の占用している農地の土地区画は、市民および法人に、賃借権のみ供与することができる。

第11条 農地の土地区画の相続

相続の承認が、本連邦法第3条および第4条の定める諸要件の違反をもたらす場合は、本連邦法第5条の定める諸要件が、相続人に適用される。

第3章 農地の土地区画の共有権の持分の取引の特殊性

第12条 農地の土地区画の共有権の持分に関する法律行為の実行の特殊性

1. 農地の土地区画の共有権の持分に関する法律行為に対しては、ロシア連邦民法典の諸規則が適用される。

持分所有者は、自らの裁量により、自らの持分を、売却し、贈与し、交換し、遺贈し、担保に供し、法人の定款（共同出資）資本に出資し、またはその有償譲渡に際してロシア連邦民法典第250条の定める諸規則を遵守した上で、その他の方法でそれを処分する権利を有する。持分所有者は、農地の土地区画の共有権の持分を、信託管理に引き渡すことができる。

共有者が5人を超える場合は、ロシア連邦民法典の諸規則は、本条ならびに本連邦法第13条および第14条の定める特殊性を考慮に入れて適用される。

2. 持分所有者は、農地の土地区画の共有権の持分を第三者に売却する意思について、残りの持分所有者に書面で通知し、ロシア連邦構成主体の定めるマスメディアで通告を公開する義務を負う。

残りの持分所有者が、書面による通知書の受領または上記の通告の公表の時から3ヶ月以内に、農地の土地区画の共有権の持分の買取りを拒否し、またはその取得の意思を表示しなかった場合は、売主は、持分所有者の数に関わりなく、農地の土地区画の共有権の持分を売却する意思を、本連邦法第8条の定める諸規則により、価格および契約のその他の本質的諸条件を示して、ロシア連邦構成主体の国家権力の最高執行機関、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関に、書面で通知する義務を負う。

ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関が、書面による通知書の受領または上記の通告の公表の時から1ヶ月以内に、農地の土地区画の共有権の持分の買取りを拒否し、

またはそれを取得する意思を売主に知らせなかった場合は、売主は、1年以内に、農地の土地区画の共有権の持分を、通知で示された価格以上の価格で、第三者に売却する権利を有する。

以前表明された価格より低い価格で、または契約の他の本質的諸条件を変更して、農地の土地区画の共有権の持分を売却するためには、売主は、本連邦法第8条の定める諸規則に従い、新しい通知を書面で送付する義務を負う。

第13条 農地の土地区画の共有権の持分による土地区画の分割

1. 持分所有者は、農地の土地区画の共有権の持分による土地区画の分割を請求する権利を有する。農地の土地区画の共有権の持分による土地区画の分割のために、持分所有者は、農地の土地区画の共有権の持分による土地区画を分割する意思を、分割される土地区画の予定されている所在地、および本条の定める場合は、残りの持分所有者への補償額を示して、残りの持分所有者に書面で通知し、またはロシア連邦構成主体の定めるマスメディアで通告を公表する義務を負う。

分割される土地区画の所在地は、本連邦法第4条第1項の定める諸要件に適合しなければならない。

分割される土地区画の市場価格が、単位面積当たりの計算で、分割の後に残る土地区画の単位面積当たりの市場価格を超える場合は、土地区画の分割を行う持分所有者は、土地区画の分割後、残りの持分所有者に、補償金を支払う義務を負う。

補償金額は、分割される土地区画と分割後に残る土地区画の単位面積当たりの市場価格の差と、分割される土地区画の面積の積で定められる。

2. 本条第1項で定められた持分所有者へのしかるべき通知、または通告の公表の日から1ヶ月以内に、持分所有者からの異論がなかった場合、土地区画の所在地、および本条の定める場合、補償金額についての提案は、同

意されたものとみなされる。

分割される土地区画の所在地および補償金額をめぐる紛争は、持分所有者によって調停手続を利用して解決されるが、その実施手続は、ロシア連邦政府によって定められる。

調停による解決が達成されなかった場合は、分割される土地区画の所在地および補償金額をめぐる紛争は、裁判所で審理される。

3. 持分所有の下にある農地の土地区画で、2年間利用されていない部分については、ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関は、本条の定める諸規則により、独立した土地区画として分割することができる。

ロシア連邦構成主体、またはロシア連邦構成主体の法律に定めがある場合は地方自治機関は、1人または複数の持分所有者が知られていない場合は、上記の土地区画に対するロシア連邦構成主体または自治構成体の所有権を確認する請求を、また1人または複数の持分所有者が知られている場合は、農地の土地区画の共有権の持分に対する1人または複数の持分所有者の所有権の消滅、および上記の土地区画に対するロシア連邦構成主体または自治構成体の所有権を確認する請求を裁判所に提起する権利を有する。

第14条 持分所有の下にある土地区画の占有および利用の手続の決定の特殊性

持分所有の下にある土地区画の占有および利用の手続に関する決定は、持分所有者総会によって採択される。来たるべき総会についての持分所有者への通知は、その開催の日より1ヶ月以上前に、書面により受領証を受け取って、および（または）ロシア連邦構成主体の定めるマスメディアによる通告の公表の方法で、実行される。総会のしかるべき通知が行われたという条件の下で、総会に持分所有者の20パーセント以上が出席した場合に、持分所有者総会は有効とみなされる。決定は、持分所有者総会の出席者総数の3分の2以上の多数によって採択され、議事録に公式に記録される。議事録には、

持分所有者総会の全出席者が署名する。

第4章 移行諸規定および最終諸規定

第15条 土地持分の概念

本連邦法の施行前に、農業地の私有化に際して受け取った土地区画は、農地の土地区画の共有権の持分である。

第16条 本連邦法の施行前に締結された土地持分の賃貸借契約と関連した諸関係の規制

1. 本連邦法の施行前に締結された土地持分の賃貸借契約は、本連邦法の施行の日から2年以内に、ロシア連邦民法典の諸規則および本連邦法第9条第2項に適合させなければならない。
2. 本条第1項の定める土地持分の賃貸借契約が、本連邦法の施行の日から2年以内に、ロシア連邦民法典の諸規則および本連邦法第9条第2項に適合させられなかった場合は、その契約には、財産の信託管理契約の諸規則が適用される。そのような契約は登記を必要としない。

第17条 共有の下にある農地の土地区画の現地における境界の決定

農業地の私有化によって土地持分の所有権を取得した持分所有者は、土地整備の諸要件に従い、共有の下にある農地の土地区画の現地における境界の決定を保障する義務を負う。

第18条 土地持分に対する権利を認証する諸文書

1997年7月21日の「不動産に対する権利およびそれに関する法律行為の国家登記について」の連邦法の施行前に交付された土地持分に対する権利の証明書、およびそれが欠如する場合は、上記の連邦法の施行前に採択された土地持分に対する権利を認証する農業地の私有化に関する地方自治機関の決定の抄本が、不動産に対する権利およびそれに関する法律行為の統一国家台帳における登記と同等の法律的効力を有する。

第19条 本連邦法の施行

本連邦法は、その公布後6ヶ月を経て施行される。

第20条 規範的法令の本連邦法への適合化

1. ロシア連邦大統領およびロシア連邦政府は、自らの規範的諸法令を、本連邦法に適合させなければならない。
2. ロシア連邦政府は、6ヶ月以内に、本連邦法の実施を保証する規範的諸法令を採択しなければならない。

ロシア連邦大統領 V・プーチン

2002年7月24日

モスクワ、クレムリン