

**Постоянному бюро Парламента  
Республики Молдова**

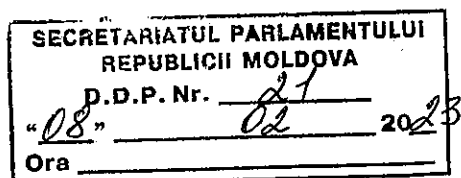
В соответствии с положениями статьи 73 Конституции Республики Молдова и статьи 47 Регламента Парламента представляется в порядке законодательной инициативы проект Земельного кодекса Республики Молдова.

Прилагаются:

- 1) проект кодекса;
- 2) пояснительная записка.

**Депутаты Парламента:**

Р. Мудряк  
П. Бурдужа  
В. Боля



## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Глава 1

#### СФЕРА РЕГУЛИРОВАНИЯ

##### Статья 1. Объект Земельного кодекса

(1) Объектом Земельного кодекса Республики Молдова является совокупность земельных отношений, которые, в свою очередь, включают:

а) земли в границах государства, которые составляют земельный фонд Республики Молдова;

б) права, интересы, ограничения и обязанности, приобретенные, образованные или установленные на земли земельного фонда.

(2) Целью Земельного кодекса является регулирование земельных отношений.

(3) Нормы Земельного кодекса регулируют земельные отношения в пределах Республики Молдова во всех сферах деятельности, в которых эти отношения присутствуют.

##### Статья 2. Субъекты земельных отношений

(1) Субъектами земельных отношений являются физические, юридические лица, государство и административно-территориальные единицы различного уровня, АТО Гагаузия, участвующие в процессе использования земель земельного фонда Республики Молдова.

(2) В рамках настоящего Закона физические, юридические лица, административно-территориальные единицы различного уровня, АТО Гагаузия, предприятия, учрежденные центральными органами публичной власти, административно-территориальными единицами различного уровня, а также АТО Гагаузия считаются обладателями прав на земли.

(3) Обладатели прав на земли обязаны полностью соблюдать положения Земельного кодекса.

### **Статья 3. Структура земельного фонда**

(1) Земельный фонд Республики Молдова подразделяется на следующие категории назначения:

- a) земли сельскохозяйственного назначения;
- b) земли, предназначенные для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, иных специальных целей;
- c) земли лесного фонда;
- d) земли водного фонда.

(2) Подкатегория назначения включает в себя земли из категории назначения, определенные с целью выделения важных социальных и экономических аспектов.

(3) Категория и подкатегория назначения земель определяются в соответствии со свойствами почвы, порядком использования и потребностями общества.

(4) Пределы распространения правового статус категории (подкатегории) назначения представляют собой: легко определяемые линии границ в натуре; элементы территории (дороги, водные объекты, лесные полосы, другие устойчивые элементы на территории). Уровень плодородия почвы определяется по почвенному плану.

(5) Категории и подкатегории назначения земель подлежат регистрации в Реестре недвижимого имущества.

### **Статья 4. Земли в черте населенного пункта и земли за пределами населенного пункта**

(1) Земли в черте населенного пункта и земли за пределами населенного пункта представлены всеми категориями назначения земель в границах административно-территориальной единицы (коммуны, села, города).

(2) Земли в черте населенных пунктов представляет собой застроенное пространство населенного пункта (очаг села), в том числе земли, свободные от застройки, переданные в соответствии с законодательством в целях развития соответствующего населенного пункта.

(3) Земли в границах одной административно-территориальной единицы, не относящиеся к землям в черте населенного пункта, образуют земли за пределами соответствующего населенного пункта.

(4) Основанием для определения черты населенного пункта служит градостроительный план.

(5) Земли в черте населенного пункта и земли за пределами населенного пункта (границы земель за пределами городской черты, черта населенного пункта) регистрируются в Реестре недвижимого имущества.

### **Статья 5. Земельный кадастр**

(1) Земельный кадастр представляет собой информационную подсистему, предназначенную для создания информационной базы специализированных кадастров, содержащей информацию о количественных, качественных показателях и юридические сведения о земельном фонде.

(2) Земельный кадастр ведется Агентством земельных отношений и кадастра на основании закона о земельном кадастре.

## **РАЗДЕЛ II. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД**

### **Глава 1**

### **ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

#### **Статья 6. Земли сельскохозяйственного назначения**

(1) Земли сельскохозяйственного назначения:

а) нацелены на обеспечение социальных и экономических потребностей страны в области сельского хозяйства, реализацию продовольственной политики государства;

б) соответствуют по качественным и количественным характеристикам требованиям организации процесса сельскохозяйственного производства.

(2) Земли сельскохозяйственного назначения используются преимущественно для сельскохозяйственных целей.

#### **Статья 7. Состав земель сельскохозяйственного назначения**

(1) Земли сельскохозяйственного назначения по своей цели являются:

- а) продуктивными землями, в числе которых особо ценные земли и малопродуктивные земли;
- б) непродуктивными землями.

### **Статья 8. Продуктивные земли**

Продуктивные земли пригодны по своим качественным и количественным характеристикам для обеспечения потребностей выращивания сельскохозяйственных культур и непосредственно используются в производственных целях. В них входят:

- а) пахотные земли, в том числе теплицы;
- б) земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники, ягодные плантации, в том числе виноградные и плодовые питомники);
- с) земли, занятые пастбищами, сенокосами.

### **Статья 9. Особо ценные земли**

(1) К категории особо ценных земель сельскохозяйственного назначения качества относятся:

- а) земли с почвенным бонитетом выше 60 баллов;
- б) орошаемые земли.

(2) Особо ценные земли сельскохозяйственного назначения подлежат регистрации в Реестре недвижимого имущества.

### **Статья 10. Малопродуктивные земли**

К малопродуктивным землям относятся земли, расположенные на компактных площадях или на склонах с уклоном до 5 градусов, с оценочным баллом плодородия ниже 30.

### **Статья 11. Непродуктивные земли**

(1) Непродуктивные земли представляют собой подкатегорию назначения сельскохозяйственных земель, отличающихся от продуктивных тем, что не включены непосредственно в процесс выращивания сельскохозяйственных культур по следующим причинам:

- а) заняты строениями, сооружениями и объектами обустройства, обслуживающими сельскохозяйственный процесс;
- б) по своим качественным и количественным характеристикам не пригодны для обеспечения потребностей в выращивании сельскохозяйственных культур.

(2) К непродуктивным землям, занятым строениями, сооружениями и объектами обустройства относятся:

- а) земли, занятые агрозоотехническими строениями и сооружениями;
- б) технологические и сервисные дороги для обслуживания сельскохозяйственного процесса;
- в) площадки;
- г) складские помещения;
- е) склады, сельскохозяйственные строения, обслуживающие сельскохозяйственный процесс.

(3) К непродуктивным землям по качественным и количественным характеристикам также относятся деградированные земли: оползни, обрывы, каменистая почва, овраги, переувлажненная почва (солонцы, болота и т.д.).

## **Статья 12. Обустроенные сельскохозяйственные земли**

(1) Обустроенные сельскохозяйственные земли представляют собой подкатегорию продуктивных земель сельскохозяйственного назначения и включают:

- а) теплицы, виноградные и плодовые питомники;
- б) орошаемые земли;
- в) осушенные земли.

(2) Орошаемыми землями признаются земли, оборудованные функциональными системами орошения.

(3) Осушенными землями признаются земли, оборудованные функциональными осушительными системами.

**Статья 13. Технологические и сервисные дороги для обслуживания сельскохозяйственного процесса**

(1) Технологические дороги представляют собой способ использования непродуктивных земель сельскохозяйственного назначения, целью которых является обслуживание технологического процесса в пределах поля (массива, плантации), принадлежащих одному или нескольким собственникам.

(2) Технологические дороги находятся в публичной собственности частной сферы административно-территориальной единицы первого уровня.

(3) В целях консолидации земель непосредственно с целью производства сельскохозяйственных культур, по обоснованному запросу (с момента

истечения потребности технологического обслуживания) технологические дороги продаются по нормативной цене земли, по решению местного совета.

(4) Дороги, обслуживающие сельскохозяйственный процесс в пределах территориально-административной единицы, предназначены для использования в качестве путей сообщения между сельскохозяйственными полями, производственными единицами и для обеспечения других социально-экономических потребностей населенных пунктов.

(5) Дороги, обслуживающие сельскохозяйственный процесс, являются непродуктивными землями сельскохозяйственного назначения, принадлежащими территориально-административной единице.

#### **Статья 14. Садоводческие участки и земельные наделы (огороды)**

(1) Садоводческие участки представляют собой подкатегорию назначения сельскохозяйственных земель, предоставленных в пользование или собственность для повышения уровня жизни населения.

(2) Земельные наделы представляют собой подкатегорию земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных в собственность дополнительно к приусадебным участкам (огородам).

(3) Способ использования садоводческих участков и земельных наделов свободно определяется их владельцами, за исключением предусмотренных законодательством случаев.

(4) Земли, предоставленные в собственность дополнительно к приусадебным участкам (огородам), прилегающие к черте населенного пункта, включаются в эту черту, признаются землями, предназначенными для застройки, и используются для строительства жилья при условии их включения в генеральный градостроительный план населенного пункта.

#### **Статья 15. Зброшенныя сельскагаспадарчыя землі**

(1) Зброшэннымі лічацца сельскагаспадарчыя землі, сабственик якіх у тэчэнне больш за два гады:

а) не прымае на сябе адказнасць за апрацоўку сельскагаспадарчых земляў, ілі

б) не перадае землі трэціму асобу для іх апрацоўкі ў сельскагаспадарчых мэтах, ілі

с) не принимает на себя ответственность за любое негативное воздействие, оказанное на другие земли, окружающую среду, в том числе причиненный ущерб соседям.

(2) Статус заброшенных земель определяется решением судебной инстанции по инициативе местного совета – в случаях, предусмотренных частью (1).

(3) Земли, признанные заброшенными в соответствии с частью (2), должны быть зарегистрированы в Реестре недвижимого имущества.

(4) Решение судебной инстанции о переводе земель в категорию «заброшенных» вступает в силу через год после его регистрации в Регистре недвижимого имущества.

## **Статья 16. Сельскохозяйственный кадастр**

(1) Сельскохозяйственный кадастр представляет собой информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения, вместе с расположенными на них строениями, сооружениями и объектами обустройства, предусмотренным для долгосрочного использования.

(2) Подробная информация о землях сельскохозяйственного назначения с целью их использования в области сельского хозяйства, в том числе для ведения кадастров (реестров) виноградников, садов, плантаций полевых растений, орошаемых и осушенных земель, реестров фермеров и угодий, а также другая сельскохозяйственная информация, включается в сельскохозяйственный кадастр.

(3) Сельскохозяйственный кадастр разрабатывается в рамках Закона о сельскохозяйственном кадастре и ведется центральным органом публичного управления в области сельского хозяйства.

## **Глава 2**

### **ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ, РАЗМЕЩЕНИЯ СООРУЖЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ ОБУСТРОЙСТВА, ИНЫХ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ**

**Статья 17.** Земли, предназначенные для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, иных специальных целей

(1) Земли, предназначенные для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, иных специальных целей, обеспечивают социальные и экономические потребности страны, соответствуют по своим качественным и количественным характеристикам потребностям в указанной области.

(2) Земли, предназначенные для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства (в том числе земли, предназначенные для строительства индивидуальных жилых домов), должны включать:

а) земли, занятые непосредственно строениями, сооружениями и объектами обустройства;

б) земли, которые в соответствии с градостроительными нормами (эксплуатации) необходимы для обслуживания строений, сооружений и объектов обустройства.

**Статья 18.** Структура земель, предназначенных для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, иных специальных целей

(1) В составе земель, предназначенных для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, иных специальных целей, определяются следующие подкатегории назначения:

а) земли жилого фонда;

б) земли промышленных зон;

с) земли транспорта;

д) земли оздоровительно-рекреационной деятельности;

е) земли охраняемых природных территорий;

ф) земли культурно-исторического значения;

г) земли зеленых зон, зон влияния, санитарных и охраняемых зон;

h) земли иного специального назначения.

**Статья 19.** Земли жилого фонда

(1) По способу использования земли жилого фонда подразделяются на:

а) земельные участки, предназначенные для приусадебных участков, зданий, в которых проживают несколько семей, в том числе многоэтажных зданий;

б) земельные участки, на которых расположены обслуживающие здания, основная функция которых заключается в предоставлении услуг населению соответствующего населенного пункта;

с) земельные участки, на которых расположены административные здания центральных или местных органов публичной власти;

д) земельные участки, на которых расположены здания (объекты) социально-культурного назначения (детские сады, школы, дома культуры, театры, музеи, кинотеатры, парки и т. д.);

- е) земельные участки, на которых расположены культовые объекты (сооружения) (церкви, кладбища и т. д);
- ф) земельные участки, занятые улицами;
- г) земельные участки, на которых расположены временные постройки, сооружения и объекты обустройства, связанные с перечисленными в пунктах объектами а) – ф);
- h) другие земельные участки, предназначенные для застройки в соответствии с планом обустройства соответствующей территории, а также для индивидуальных жилых домов.

(2) Приусадебный участок представляет собой участок, занятый непосредственно жилым домом и хозяйственными постройками, а также участок, предназначенный для их обслуживания.

### **Статья 20. Земли промышленных зон**

(1) Земли промышленных зон включают следующие подкатегории назначения:

- а) земли горнодобывающей промышленности;
- б) земли перерабатывающей промышленности.

(2) На землях промышленных зон применяются следующие способы использования: размещение строений, оборудования, сооружений, подъездных дорог, других земельных участков, приобретенных в указанных целях.

(3) Пределы промышленных зон зафиксированы в кадастровом плане с целью определения и соблюдения обязательных условий.

### **Статья 21. Земли транспорта**

(1) Земли транспорта включают следующие подкатегории назначения:

- а) земли дорожного (автомобильного) транспорта;
- б) земли железнодорожного транспорта;
- с) земли водного транспорта;
- д) земли воздушного транспорта;
- е) земли трубопроводного транспорта;
- ф) земли электрического транспорта;
- г) земли телекоммуникации.

(2) На землях транспорта применяются следующие способы использования: для размещения основных и вспомогательных строений,

сооружений, объектов обустройства, подъездных дорог, свободных земельных участков указанного назначения.

(3) Размещение на этих землях строений, сооружений, объектов обустройства осуществляется собственниками земель на основе проекта, согласованного с соответствующими службами центрального органа публичной власти.

#### **Статья 22. Земли для оздоровительно-рекреационной деятельности**

(1) К землям для оздоровительной деятельности относятся земельные участки, на которых расположены природные лечебные объекты (минеральные источники, залежи лечебные грязи), с особыми климатическими условиями, благоприятными для профилактики и лечения заболеваний; по способу использования они подразделяются на:

- а) лечебно-курортные учреждения;
- б) оздоровительные учреждения;
- в) спортивные площадки, в том числе стадионы.

(2) Земли для рекреационной деятельности по способу использования подразделяются на земли для размещения строений, сооружений, объектов обустройства для отдыха и для туризма.

#### **Статья 23. Земли охраняемых природных территорий**

(1) К подкатегории земель охраняемых природных территорий относятся земельные участки, находящиеся в публичной собственности государства или административно-территориальных единиц, представляющие собой географически обособленные природные территории, включающие типичные и редкие природные элементы, обозначенные и регулируемые в целях сохранения и охраны факторов окружающей среды в их пределах.

(2) Установление границ охраняемых территорий и их обозначение в натуре осуществляется центральным органом публичной власти в данной области в соответствии с законодательством.

#### **Статья 24. Земли культурно-исторического значения**

(1) К подкатегории земель культурно-исторического значения относятся земельные участки, предназначенные для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, находящиеся в публичной собственности государства или административно-территориальных единиц, подразделенные на следующие категории использования (объекты):

- a) историко-культурные заповедники;
- b) мемориальные парки;
- c) ансамбли и ландшафты исторического значения;
- d) археологические памятники;
- e) зоны и слои с археологическими остатками;
- f) архитектурно-ландшафтные комплексы;
- g) погребения.

(2) Установление в натуре границ земель культурно-исторического значения обязательно осуществляется органом публичной власти, ответственным в области объектов, имеющих культурно-историческую ценность.

### **Статья 25. Земли пригородных и зеленых зон**

(1) Земли пригородных и зеленых зон включают земельные участки, находящиеся в публичной собственности административно-территориальной единицы, выполняющие следующие функции:

- a) санитарно-гигиенические;
- b) оздоровительные;
- c) отдыха населения;
- d) защиты территории населенного пункта от опасности водной и ветровой эрозии.

(2) К пригородным и зеленым зонам относятся:

- a) зоны отдыха и туризма;
- b) зеленые насаждения с дорожно-тропиночной сетью, разбивочные линии и линии электропередач, озера и пруды;
- c) питомники и декоративные древесно-кустарниковые плантации;
- d) строения и сооружения, принадлежащие зеленому хозяйству;
- e) болота, скалы, крутосклоны, оползни, солонцы и другие непродуктивные земли.

(3) Обозначение в натуре границ пригородных и зеленых зон осуществляется органом местного публичного управления.

### **Статья 26. Земли зон влияния предприятий**

(1) В целях минимизации негативного воздействия, оказанного на прилегающие земли (окружающую среду) строениями, сооружениями и объектами обустройства транспортных и других предприятий, выбрасывающих в атмосферный воздух вредные вещества и газы, вокруг указанных объектов устанавливаются в зависимости от характера воздействия

зоны влияния, в соответствии с нормами, утвержденными центральными органами публичной власти в данной области.

(2) Обозначение в натуре границ зон влияния на земли проводится оказывающим указанное негативное воздействие предприятием, в соответствии с установленными действующим экологическим законодательством нормами.

#### **Статья 27. Земли охранных зон лечебных объектов**

(1) В целях минимизации негативного воздействия внешней среды на природные лечебные объекты, земли оздоровительного назначения, заповедники, памятники, ансамбли и ландшафты исторического значения, жилого фонда, вокруг них устанавливаются зоны санитарной охраны.

(2) Обозначение в природе границ охранных зон лечебных объектов в обязательном порядке проводится центральным органом публичной власти в данной области.

#### **Статья 28. Земли иного специального назначения**

(1) К подкатегории земель иного специального назначения относятся:

- а) земли для вооруженных сил;
- б) земли для органов внутренних дел;
- с) земли для других структур специального назначения.

(2) К категориям использования земель иного специального назначения относятся строения, сооружения, объекты обустройства, которые обслуживают деятельность в специальных областях.

(3) Порядок распределения и использования земель специального назначения устанавливается Правительством.

#### **Статья 29. Кадастр строений, сооружений и объектов обустройства (кадастр зданий и сооружений)**

(1) Кадастр строений, сооружений и объектов обустройства иного специального назначения представляет собой информационную систему о земельных участках, на которых расположены строения, сооружения, объекты обустройства, предназначенные для их долгосрочного использования.

(2) Кадастр зданий и сооружений разрабатывается в рамках Закона о кадастре зданий и сооружений и ведется центральными и местными органами публичной власти.

### **Глава 3**

#### **ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ЛЕСНОГО ФОНДА**

##### **Статья 30. Земли, предназначенные для лесного фонда**

(1) Земли лесного фонда:

а) направлены на удовлетворение социальных, экономических и экологических потребностей страны в процессе проведения соответствующих политик;

б) соответствуют по качественным и количественным характеристикам организации процесса лесного производства, выращивания лесных растений.

##### **Статья 31. Земли лесного фонда**

(1) Лесной фонд включает следующие подкатегории назначения:

а) земли, покрытые лесами;

б) земли, подлежащие облесению (лесовосстановлению);

с) земли лесного хозяйства;

д) технологические дороги;

е) деградированные непродуктивные земли: строения, болота, скалы, крутосклоны, оползни, солонцы и т. д.

##### **Статья 32. Лесной кадастр**

(1) Лесной кадастр представляет собой систему информации о землях, предназначенных для лесного фонда вместе с расположенными на них строениями, сооружениями и объектами обустройства, и предназначенную для их устойчивого использования. Детальный анализ земель, предназначенных для лесного фонда, будет проводиться в рамках специализированного лесного кадастра.

(2) Лесной кадастр является специализированным кадастром, разработанным в соответствии с Законом о лесном кадастре, и ведется центральным органом публичного управления в области лесного хозяйства.

### **Глава 4**

#### **ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА**

### **Статья 33. Земли водного фонда**

(1) Земли водного фонда:

а) нацелены на удовлетворение социальных, экономических и экологических потребностей страны в ходе реализации политики государства в области водных ресурсов;

б) соответствуют по качественным и количественным характеристикам организации процесса деятельности в этой области.

### **Статья 34. Земли, предназначенные для водного фонда**

(1) Земли, предназначенные для водного фонда, включают следующие подкатегории пользования:

а) земли русел водотоков независимо от области использования;

б) земли озер;

с) земли прудов;

д) земли водохранилищ;

е) земли охранных зон (прибрежных полос);

ф) болота;

г) земли, на которых расположены строения, сооружения, объекты обустройства, обслуживающие водный фонд.

(2) Охранные и прибрежные водоохранные полосы создаются на берегах рек и водоемов, гидрометеорологических станций и постов, гидротехнических и водозаборных сооружений, источников питьевого и технического водоснабжения, магистральных и межрайонных водопроводов.

(3) Площадь, условия и способ использования земельных участков в охранных и санитарных зонах устанавливаются законодательством.

(4) Охранные и санитарные зоны обозначаются в натуре информационными знаками.

(5) Единый и неделимый водный объект представляет собой поверхностные воды, включая землю, находящуюся под водой, прибрежную водоохранную полосу и регуляционные гидротехнические сооружения, включая плотину.

### **Статья 35. Водный кадастр**

(1) Водный кадастр представляет собой информационную систему о землях водного фонда, вместе со связанными с ними строениями,

сооружениями и объектами обустройства, предназначенными для их долгосрочного использования. Подробный анализ земель, предназначенных для водного фонда, осуществляется в рамках водного кадастра.

(2) Водный кадастр представляет собой специализированный кадастр, разработанный в соответствии с Законом о водном кадастре, который ведется центральным органом публичной власти в области водных ресурсов.

## **РАЗДЕЛ III. ПРАВО НА ЗЕМЛИ**

### **Глава 1**

#### **ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЯХ**

##### **Статья 36. Право собственности в земельных отношениях**

Настоящий Земельный кодекс включает совокупность прав физических, юридических лиц, центральных и местных органов публичной власти в качестве субъектов земельных отношений на земли.

##### **Статья 37. Право в земельных отношениях**

(1) Право в земельных отношениях реализуется в пределах фиксированных границ (установленных путем обозначения границы земельного участка на месте с помощью межевых знаков, привязанных к реперам или близлежащим капитальным объектам, согласованных с собственниками смежных земельных участков) или общих границ (площадь земельного участка считается приблизительной и может быть уточнена при установлении фиксированных границ) и подтверждается правоустанавливающим документом на земельный участок, зарегистрированном в установленном законодательством порядке.

(2) Право в земельных отношениях включает:

- а) право на земельную собственность;
- б) другие вещные права на земельные участки.

(3) Собственность на земли может быть частной или публичной.

##### **Статья 38. Частная собственность на земли**

(1) Частная собственность на земли может быть индивидуальной или общей:

а) индивидуальная земельная частная собственность может принадлежать одному физическому лицу или одному юридическому лицу;

б) общая земельная частная собственность может принадлежать двум и более физическим лицам или двух и более юридическим лицам.

**Статья 39.** Право на частную собственность физического или юридического лица

(1) Земельное право реализуется в пределах фиксированных границ (установленных путем обозначения границы земельного участка на месте с помощью межевых знаков, привязанных к реперам или близлежащим капитальным объектам, согласованных с собственниками смежных земельных участков) или общих границ (площадь земельного участка считается приблизительной и может быть уточнена при установлении фиксированных границ и подтверждается документом о праве на земли, зарегистрированным в порядке, установленном законодательством.

(2) Право частной собственности на земли физических и юридических лиц зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества.

**Статья 40.** Право общей частной собственности

(1) Право общей частной собственности (нескольких физических или юридических лиц) на земли реализуется в пределах фиксированных или общих границ и подтверждается документом о собственности на земли.

(2) Общая собственность основана на долевом участии собственников и может быть сформирована в соответствии с действующим законодательством.

(3) Каждое физическое или юридическое лицо (сособственник общей собственности) имеет в собственности долю в общей площади.

(4) Правоустанавливающий документ на общую собственность является актом, удостоверяющим право землевладельца на землю, к которому, вместе со списком собственников соответствующих долей, указанных в процентах или дробях, должен прилагаться кадастровый план собственности, сформировавшей общую собственность.

(5) Общая собственность на земли, сформированная на основании нотариально удостоверенной сделки, должна основываться на долевом участии каждого собственника. Пределы общей собственности, сформированной на основании сделки, совпадают с пределами

соответствующих объектов собственности, расположенных на краю целого массива, которые образовали общую собственность.

(6) Общая собственность на землю может быть делимой и неделимой.

(7) Право общей собственности нотариально удостоверяется, регистрируется в реестре недвижимого имущества, персонифицируется списком сособственников.

#### **Статья 41. Публичная собственность на земли**

(1) В публичной собственности могут находиться:

- а) земли публичной собственности государства;
- б) земли публичной собственности административно-территориальных единиц.

(2) К землям публичной собственности государства относятся:

- а) земли публичной сферы государства;
- б) земли частной сферы государства.

(3) К землям, находящимся в публичной собственности административно-территориальных единиц, относятся:

- а) земли публичной сферы административно-территориальных единиц;
- б) земли частной сферы административно-территориальных единиц.

(4) Первоначальное разграничение публичной собственности осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

(5) Право публичной собственности на земли регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

#### **Статья 42. Собственник земельного участка**

(1) Собственниками земельных участков в Республике Молдова могут быть:

- а) физические лица – граждане Республики Молдова;
- б) местные юридические лица;
- в) иностранные физические и юридические лица (за исключением сельскохозяйственных, лесохозяйственных земель, земель водного фонда);
- д) Республика Молдова – в отношении публичной собственности государства;
- е) территориально-административные единицы разного уровня - в отношении их публичной собственности.

### **Статья 43. Право распоряжения земельными участками**

(1) Право распоряжения земельными участками принадлежит собственнику участка, зарегистрированному в реестре недвижимого имущества, и распространяется в пределах фиксированных или общих границ.

(2) Право распоряжения земельным участком позволяет собственнику осуществлять:

- а) отчуждение участка в установленном законодательством порядке;
- б) передачу участка во владение или пользование другому лицу в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 44. Особенности права владения земельным участком, переданных другому лицу**

(1) Право владения земельным участком проявляется в пределах права собственности, зарегистрированного в Реестре недвижимого имущества и является частью права собственности.

(2) Обладатель права владения участком должен обладать всеми правами и обязанностями собственника, включая передачу участка в пользование другому лицу, за исключением права на отчуждение участка.

(3) В соответствии с настоящим законом владелец участка постоянно или временно лишается права распоряжения на основании различных аргументов (возраст, состояние здоровья, легализованные права и т.д.).

(4) Право владения участком регистрируется в реестре недвижимого имущества.

(5) Пределы права владения проявляются через фиксированные или общие границы и подтверждаются соответствующим правоустанавливающим документом, согласованным с соседними собственниками (смежниками).

## **Глава 2**

### **ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Статья 45. Особенности права пользования земельными участками, переданными другому лицу**

(1) Право пользования земельными участками представляет собой раздел права собственности, подтвержденное сделкой (договором), добровольно оформленной между собственником и обладателем права пользования, нотариально удостоверенной (по необходимости).

(2) В рамках земельных отношений право пользования выражается в:

- a) арендных отношениях (узуфрукт);
- b) суперфиции;
- c) сервитуте;
- d) праве пользования и праве проживания.

#### **Статья 46. Аренда**

(1) Аренда представляет собой право пользования земельными участками. В сфере сельского хозяйства вместе с земельными участками может быть передано в аренду и другое сельскохозяйственное имущество.

(2) Документ, подтверждающий право аренды земельного участка, срок пользования, пределы распространения (применения), добровольно устанавливается собственником и арендатором (двумя или более лицами) и выражается договором аренды.

(3) Пространственные ограничения применения права аренды устанавливаются кадастровым планом, который в обязательном порядке прилагается к договору аренды, подписанному сторонами договора.

(4) Право пользования, подтвержденное договором аренды, позволяет обладателю земельного участка использовать по собственному решению принадлежащий ему земельный участок, если иное не предусмотрено законодательством.

(5) В процессе использования арендованной земли арендатор должен соблюдать действующее земельное законодательство, касающееся использования земли, и нести полную ответственность перед законом.

(6) Собственник земельного участка может передать арендатору на период действия договора аренды и другие права и обязанности, вытекающие из права распоряжения.

(7) Подробное описание арендных отношений предусмотрено Законом об аренде.

(8) Право аренды земельного участка регистрируется в реестре недвижимого имущества.

#### **Статья 47. Особенности права суперфиция на земельные участки**

(1) Суперфиций представляет собой право пользования земельным участком иным чем собственник лицом с целью строительства и эксплуатации нового строения либо эксплуатации существующего строения в течение максимального периода 99 лет.

(2) Право суперфиция на земельный участок может быть установлено в силу закона, сделкой, судебным решением и распространяется на обустроенный участок, в том числе на площадь участка, необходимую для обслуживания здания.

(3) Местоположение пределов права на распространение суперфиция в натуре фиксируется в кадастровом плане суперфиция, подписанном собственником и бенефициаром, который прилагается к договору об установлении суперфиция.

(4) В случае установления суперфиция на земли публичной собственности, пределы и срок распространения права суперфиция устанавливаются собственником.

(5) В случаях установления суперфиция судебным решением пределы и срок распространения права суперфиция устанавливаются в порядке, установленном судебной инстанцией.

(6) Кадастровый план, в котором установлены пределы распространения права суперфиция, прилагается к правоустанавливающему документу.

(7) Суперфициарий на период действия договора выполняет функции собственника и несет ответственность за использование земельного участка в соответствии с законодательством. На этих условиях (условия договора, административный акт, решение судебной инстанции) суперфициарий может отчуждать строения, сооружения, объекты обустройства в пользу другого лица на срок, не превышающий установленный первоначальным договором.

(8) По истечении срока, установленного первоначальным договором, обладатель земельного участка на завершающем этапе должен вернуть участок в соответствии с условиями договора.

(9) Суперфиций регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

## **Статья 48. Сервитут**

(1) Сервитут представляет собой права пользования или обязательства между двумя или более прилегающими земельными участками. Содержание права сервитута подробно описывается в документе об установлении (учреждении) сервитута.

(2) Права сервитута могут быть установлены:

- а) путем определения назначения земельного участка;
- б) по правовому акту;
- в) вследствие приобретательной давности.

(3) Право сервитута реализуется в пределах земельного участка, установленного кадастровым планом, подписанным участвующими в сервитуте сторонами, за исключением сервитута, установленного назначением земельного участка.

(4) Независимо от способа установления, причиненный сервитутом ущерб возмещается.

(5) Земельный сервитут регистрируется в реестре недвижимого имущества.

(6) Смена собственника не меняет содержание земельного сервитута.

**Статья 49. Право пользования земельным участком и право проживания на нем**

(1) Право пользования и право проживания представляют собой установленное на основании сделки право лица (семьи) на пользование земельным участком, а также на сбор плодов в объеме, ограниченном собственником нуждами его семьи.

(2) Пределами распространения права пользования и права проживания являются границы обремененного участка. Собственник участка может ограничить распространение права пользования и права проживания одной частью участка, установленной правом собственности.

(3) Право пользования и право проживания регистрируются в Реестре недвижимого имущества.

### Глава 3

## ДРУГИЕ ПРАВА НА ЗЕМЛИ

### Статья 50. Право на земли культовых сооружений

(1) Собственник церкви и других строений, сооружений и объектов обустройства одновременно является собственником земельных участков, на которых они расположены в существующих границах.

(2) Для обустройства кладбищ используются земельные участки, находящиеся в публичной собственности административно-территориальных единиц или земельные участки, находящиеся в частной собственности, в установленном порядке.

(3) Монастыри, а также другие владельцы могут владеть земельными участками в рамках других категорий назначения.

### Статья 51. Право на садовые участки

(1) Садовые участки могут быть приватизированы по нормативной цене обладателями права пользования ими.

(2) Обладатели садовых участков создают садоводческие товарищества в порядке, установленном Правительством.

(3) Земли неприватизированных садоводческих участков являются публичной собственностью административно-территориальной единицы первого уровня, на территории которой они расположены.

(4) Земли, занятые дорогами, другими строениями, обслуживающими садово-огородническое товарищество, являются собственностью соответствующего местного органа публичной власти, которая находится в распоряжении садоводческого товарищества.

(5) Способ использования садовых участков определяется обладателем (собственником) земли (пашни, многолетних насаждений, строений и т. д.), если иное не предусмотрено законодательством.

(6) Членство садоводческого товарищества является обязательным. Члены садоводческого товарищества несут личную ответственность за соблюдение действующего земельного законодательства.

(7) Приватизированные садоводческие участки, а также участки, находящиеся в пользовании, регистрируются в реестре недвижимого имущества.

(8) По совместному решению местных советов и общего собрания садоводческих товариществ, при условии соблюдения градостроительных норм, садовые участки могут быть включены в черту населенных пунктов в порядке, установленном Правительством.

### **Статья 52. Право на пожизненную ренту**

(1) Пожизненная рента на сельскохозяйственные земельные участки представляет собой право собственника на передачу в пользование, владение или собственность принадлежащий ему земельный участок в обмен на пожизненную годовую плату.

(2) Пожизненная рента инициируется по причине пожилого возраста собственника и отсутствия возможности обрабатывать сельскохозяйственный земельный участок.

(3) Все связанные с пожизненной рентой процедуры осуществляются на основании Закона о пожизненной ренте.

### **Статья 53. Право на земельные участки, не обозначенные в натуре**

(1) Зарегистрированное в Реестре недвижимого имущества право на земельный участок, который не вынесен на местность и/или не имеет акта установления границ в натуре и/или они не согласованы с собственниками прилегающих земель, считается «правом на земельные участки, не обозначенные в натуре».

(2) Вынос земельного участка на местность или восстановление границ не обозначенного в натуре земельного участка осуществляется исполнителем кадастровых работ по запросу собственника в порядке, установленном Агентством земельных отношений и кадастра.

(3) В случае спора о правильности расположения предела границы на земельный участок, не обозначенный в натуре, его разрешение должно быть достигнуто с привлечением органа местного публичного управления и/или центрального органа публичной власти в области кадастра и регулирования земельных отношений или на основании решения судебной инстанции.

## ПРАВО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕЙ

### Статья 54. Управление землей

(1) Управление землей включает в себя право управления процессом эксплуатации земли физическим или юридическим лицом от имени собственника или уполномоченным соответствующими государственными или местными органами публичной власти.

(2) Управлять можно:

- а) землями, находящимися в публичной собственности государства;
- б) землями, находящимися в публичной собственности административно-территориальных единиц;
- с) землями, находящимися в частной собственности;
- д) заброшенными землями.

3) Право управления землями регистрируется в реестре недвижимого имущества.

**Статья 55.** Управление центральными органами публичной власти землями, находящимися в публичной собственности государства

(1) Центральные органы публичной власти (министерства, департаменты) от имени Правительства располагают правом владения землями, находящимися в публичной собственности государства.

(2) Отчуждение земель, находящихся в публичной собственности государства, изменение категории назначения земель, передача земель в пользование, другие действия, касающиеся права распоряжения, могут осуществляться только с согласия собственника (Правительства).

(3) На основании права владения центральные органы публичной власти имеют право создавать предприятия с правом использования земли.

(4) На основании приказа центральный отраслевой орган передает на неопределенный срок в управление государственным и публичным предприятиям, учреждениям и организациям, в которых выступает учредителем, земельные участки, находящиеся в публичной собственности государства.

(5) Государственные и публичные предприятия, учреждения, организации (администратор участка), обладающие правом пользования,

несут полную ответственность перед собственником (владельцем), управляя предоставленными им земли, в соответствии с законодательством.

(6) Разработка предложений о передаче земель, находящихся в управлении государственных и публичных предприятий, учреждений и организаций в пользование другому юридическому лицу, осуществляется по предложению центрального отраслевого органа, а их о предоставлении - постановлением Правительства.

**Статья 56.** Управление землями, находящимися в публичной собственности административно-территориальных единиц обоих уровней

(1) Местным советам обоих уровней принадлежит право собственности на земли административно – территориальных единиц первого и второго уровней.

(2) Местные советы обоих уровней имеют право создавать предприятия, предоставляя им право пользования землями.

**Статья 57.** Управление землями, находящимися в частной собственности

(1) В условиях, когда собственник по разным причинам не имеет возможности руководить процессом пользования земельным участком, земельный участок может быть передан в управление другому наделенному правами лицу.

(2) Управляющий участком несет ответственность за использование земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 58.** Управление заброшенными землями

(1) Заброшенные земельные участки находятся в управление соответствующим местным советом.

(2) На период действия статуса «заброшенных земель» местный совет передает их в пользование физическим или юридическим лицам в соответствии с действующим законодательством.

(3) Находящиеся в управление местного совета заброшенные земли, зарегистрированные таковыми в Реестре недвижимого имущества, переводятся в собственность соответствующей административно - территориальной единицы на основании права приобретательной давности.

(4) Изъятие заброшенных земель из управления местного совета до истечения 15-летнего срока может производиться полюбовно или по решению судебной инстанции.

## Глава 5

### ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО НА ЗЕМЛИ

**Статья 59.** Преимущественное право покупки земельного участка земли

(1) Преимущественное право покупки возникает в случае:

- a) земельных участков, на которых расположены приватизированные строения;
- b) прилегающих земельных участков;
- c) земельных участков общей собственности;
- d) земельных участков, предназначенных для строительства индивидуальных жилых домов.

(2) Преимущественное право покупки может распространяться и на передачу права пользования.

(3) При равных условиях собственник пользуется преимущественным правом покупки по сравнению с примэрией.

**Статья 60.** Преимущественное право покупки земельных участков, на которых расположены приватизированные строения

(1) Собственник приватизированных, частных и находящихся в процессе приватизации строений пользуется преимущественным правом покупки в процессе легализации правового режима на земельный участок, на котором расположено строение, путем заключения договора о купле или пользовании соответствующим земельным участком.

(2) Площадь земельного участка, на которых расположены строения, устанавливается в соответствии с положениями нормативных документов в строительстве и нормами градостроительства на основе схемы земельного участка, разработанной лицензированным предприятием в области градостроительства или специализированными службами органов местного публичного управления.

**Статья 61.** Преимущественное право покупки прилегающих земель

(1) В случае отчуждения земельного участка собственник прилегающего земельного участка имеет преимущественное право покупки при приобретении права собственности.

(2) Между примерией и собственником прилегающего земельного участка преимущественное право покупки будет отдано интересам населенного пункта.

**Статья 62.** Преимущественное право покупки земель общей собственности

(1) В условиях отчуждения земельной доли (земельного участка) в общей собственности сособственники данного земельного участка имеют преимущественное право покупки при приобретении права собственности.

(2) Между примерией и собственником в общей собственности приоритетом пользуется собственник.

**Статья 63.** Преимущественное право покупки земель под строительство индивидуального жилого дома

(1) Органы местного публичного управления при условии наличия резервного фонда в первоочередном порядке:

а) бесплатно предоставляют вновь созданной семье однократно, при первом браке обоих супругов, ранее не воспользовавшихся соответствующим правом, участки, находящиеся в публичной собственности административно-территориальной единицы, расположенные в черте населенного пункта, до его полного израсходования, под строительство жилых домов, хозяйственных построек и огороды в размере: в городах- 0,04 до 0,07 га, в сельских населенных пунктах – до 0,12 га. Конкретные размеры земельных участков определяются органами местного публичного управления;

б) переводят в пределах норм градостроительства земельные участки, на которых расположены приватизированные строения, не являющиеся многоэтажными приватизированными многоквартирные жилые дома в общую долевую собственность собственников строений пропорционально имеющейся в собственности площади.

(2) Вторичное предоставление в частную собственность гражданам земельных участков для целей, указанных в части (1) настоящей статьи, осуществляется за плату путем продажи на аукционах, организованных органом местного публичного управления. Начальная цена продажи земельного участка не может быть ниже нормативной цены на землю,

рассчитанной исходя из тарифов, установленных действующим законодательством.

(3) Допускается вторичная бесплатное предоставление земельных участков для целей, указанных в части (1) настоящей статьи, гражданам, земельная собственность которых уничтожена в результате стихийных бедствий.

**Статья 64.** Преимущественное право покупки местных органов публичной власти

(1) Местные органы публичной власти имеют преимущественное право покупки при отчуждении земельных участков собственниками.

(2) Право преимущественной покупки местных органов публичной власти вытекает из необходимости социального и экономического развития сельских населенных пунктов Республики Молдова.

## **Глава 6 ОГРАНИЧЕННОЕ ПРАВО НА ЗЕМЛЮ**

**Статья 65.** Ограниченное право на землю

(1) Владельцы земель могут быть ограничены в своих правах установленными законом или контрактом, различными запретами.

**Статья 66.** Ограничения на особо ценные земли

(1) В целях охраны особо ценных земель запрещается:

- а) использование их в иных целях, чем сельскохозяйственных;
- б) проведение на них технологических и других работ, приводящих к деградации почвы, за исключением случаев:
  - размещения линейных сооружений (дорог, линий электропередачи и связи, трубопроводов);
  - размещения объектов эксплуатации (нефтяных и газовых разработок, необходимых сооружений для обслуживания производственного процесса;
  - строительства объектов по защите земель сельскохозяйственного назначения (почвенного слоя), мелиоративных и лесных угодий и т.д., не считается изменением назначения.

(2) Ограничение на особо ценные земли, установленное частью (1), вносится в реестр недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством.

(3) Обладатели особо ценных земель независимо от собственности, информируются органами местного публичного управления о размещении и правовом статусе этих земель посредством «Программы землепользования».

**Статья 67. Ограничение площади земель, находящихся в частной собственности**

(1) Максимальная площадь сельскохозяйственных земель, находящихся в частной собственности физического или юридического лица, не должна превышать 300 га.

(2) Если на момент вступления в силу настоящего закона собственник имеет в собственности земельный участок, площадь которого превышает указанный в части (1) размер, на отчуждение избыточной площади земельного участка предоставляется срок пять лет в соответствии с действующим законодательством.

(3) Несоблюдение положений частей (1) и (2) влечет за собой санкции согласно действующему законодательству.

(4) Уведомление об ограничении вносится в реестр недвижимого имущества.

**Статья 68. Ограничение иностранных лиц в праве собственности на сельскохозяйственные земли и земли лесного фонда**

(1) Иностранные физические и юридические лица (лица без гражданства) не имеют права собственности на земли сельскохозяйственного назначения и на земли лесного фонда.

(2) Иностранные лица (физические, юридические), которые стали собственниками сельскохозяйственных земель и земель лесного фонда, обязаны в течение трех лет провести их отчуждение в соответствии с действующим законодательством.

(3) Несоблюдение положений частей (1) и (2) влечет за собой санкции согласно действующему законодательству.

**Статья 69. Ограничение использования земель зоны санитарной охраны**

(1) В пределах зон санитарной охраны запрещается деятельность, несовместимая с нормами, установленными требованиями указанных объектов.

(2) Пределы зон санитарной охраны устанавливаются в соответствии с положениями законодательства.

(3) Зоны санитарной охраны обозначаются в натуре местными органами публичной власти информационными знаками, регистрируются в Реестре недвижимого имущества и доводятся до сведения собственников.

#### **Статья 70. Вывод земель из санитарных, охранных, зеленых зон**

(1) Если внутри санитарных, охранных, зеленых зон расположены земельные участки другого назначения, несовместимого с назначением указанных зон, собственникам указанных участков лицам будут предоставлены другие земельные участки (по согласию собственника) или же соответствующие участки будут выкуплены центральными или местными органами публичной власти в течение пяти лет по рыночной цене.

(2) Обозначение предела права, ограниченного санитарными, охранными и зелеными зонами, установленными в соответствии с действующим законодательством по предложению центральных органов публичной власти, регистрируется в реестре недвижимого имущества.

#### **Статья 71. Зоны негативного влияния предприятий**

(1) Установление зон влияния не лишает обладателей прав на принадлежащие им земли.

(2) Выброс вредных веществ и газов в атмосферный воздух ограничивает собственников в выборе полевых культур, подлежащих выращиванию на своих земельных участках, что причиняет им ущерб.

(3) Земли, подверженные негативному влиянию, регистрируются в Реестре недвижимого имущества, а собственники земель имеют право на компенсацию ущерба.

#### **Статья 72. Ограничение использования охраняемых природных территорий**

(1) Правовой режим земель, сельскохозяйственного назначения, включенных в охраняемые природные территории, разграничение,

ограничение прав и обязанностей сторон, устанавливаются Законом о фонде природных территорий, охраняемых государством № 1538/1998.

(2) Исключение земель, занятых охраняемыми природными территориями, из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности и их перевод в категорию земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в публичной собственности, осуществляется в соответствии с действующим земельным законодательством.

(3) Ограничения в отношении земель, сельскохозяйственного назначения, включенных в охраняемые территории, установленные Законом о фонде природных территорий, охраняемых государством № 1538/1998, вносятся в Реестр недвижимого имущества.

**Статья 73. Ограничение использования земель культурно-исторического значения**

(1) Если объекты историко-культурного значения расположены на земельных участках других категорий назначения, владельцы земельных участков, на которых расположены эти объекты, обязаны обеспечить их целостность, а при необходимости разрешить выполнение исследовательских работ или работ по консервации и известить об этом органы местного публичного управления.

(2) Запрещается любая противоречащая назначению этих земельных участков деятельность. Если на земельных участках других категорий назначения, на которых расположены объекты культурно-исторического значения, не соблюдается установленный для земель культурно-исторического значения режим, соответствующие участки должны быть переведены в категорию земель культурно-исторического значения.

**Статья 74. Сбор на землю и уведомления о праве на землю**

(1) Собственники земельных участков, расположенных в санитарных, охранных, зеленых зонах, зонах влияния, которым причинен ущерб в связи с воздействием данных зон, имеют право на компенсацию ущерба в соответствии с действующим законодательством.

(2) Уведомление о применении сборов на земельный участок, которому был нанесен ущерб, вносится в реестр недвижимого имущества.

## ОБЯЗАННОСТИ СУБЪЕКТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

### Статья 75. Обязанности собственников земель

(1) Собственники земель обязаны:

а) использовать земли согласно назначению и условиям их предоставления;

б) соблюдать права обладателей прилегающих земель и не допускать отрицательного воздействия на земли сельскохозяйственного назначения, лесохозяйственные и другие угодья за пределами предоставленных в собственность, владение или пользование земельных участков;

в) принимать обязательные меры по защите и улучшению почвы и не допускать своими действиями загрязнение земель химическими, радиоактивными веществами, промышленными и природными отходами, неочищенными сточными водами, минеральными удобрениями, пестицидами, бактериями и паразитами, другими вредными организмами;

г) принимать необходимые меры по борьбе с деградацией вследствие оползней, эрозии почвы, других процессов, приводящих к ухудшению состояния почвы;

д) осуществлять строительство, обслуживание зданий, сооружений, объектов обустройства на землях, в соответствии нормами в строительстве (экологическими, санитарно-гигиеническими, ветеринарными, в области пожарной безопасности) и других норм;

е) не выращивать запрещенные законодательством растения;

ж) обеспечить целостность межевых знаков;

з) соблюдать взятые на основании правовых актов обязательства;

и) уплачивать земельный налог, другие обязанности.

(2) Несоблюдение правил использования земель любого вида собственности или не принятие мер по их охране влечет за собой применение санкций, предусмотренных законодательством.

(3) Обязанности собственника земель могут быть переданы по договору: владельцу, управляющему землей, обладателю права пользования землей.

### Статья 76. Обязанности собственников орошаемых земель

(1) В процессе рационального использования орошаемых земель их собственники должны соблюдать:

а) условия выращивания орошаемых культур (сортимент);

б) условия использования воды;

в) условия расположения севооборотных полей согласно проекту;

- d) условия эксплуатации системы;
- e) противоэрозионные технологии.

(2) Обладатели земель в пределах функционирования оросительной системы должны соблюдать общие условия эксплуатации, установленные соглашением, заверенным в установленном законодательством порядке.

(3) Право пользования водными ресурсами выдается собственникам пахотных земель в порядке, установленном законодательством.

#### **Статья 77. Обязанности собственника осушенных земель**

(1) В процессе рационального использования осушенных земель собственники земель должны соблюдать:

- a) расположение севооборотных полей в соответствии с условиями проекта осушения;
- b) меры обеспечения оттока воды;
- c) другие меры в зависимости от водного режима.

(2) Строительство осушительных систем осуществляется на основе совместного соглашения между собственниками земель, удостоверенного в установленном законодательством режиме.

(3) Ущерб, причиненный собственникам земель в результате строительства осушительных систем, компенсируется физическими или юридическими лицами, в пользу которых были выполнены эти работы, по договорной цене или в размере, установленном судебной инстанцией на основании заключения независимых экспертов.

(4) Орган местного публичного управления доводит до сведения собственников земель условия использования дренажных систем.

(5) В процессе освоения осушенных земель должны быть соблюдены все условия, налагаемые рациональным использованием осушенной системы.

#### **Статья 78. Снятие плодородного слоя**

(1) Обладатель земли обязан снять плодородный слой почвы, в случаях строительства объектов, сосредоточить его в местах, указанных службой регламентирования земельных отношений в соответствии с разработанным проектом.

#### **Статья 79. Плата за использование земель**

(1) Собственник частной земли обязан выплачивать за использование земли плату в виде земельного налога, установленного Налоговым кодексом.

(2) Собственник частного земельного участка может передать арендатору обязанность по уплате налога по договору аренды.

(3) Предприятия, учрежденные центральными органами публичной власти на землях публичной собственности государства и предприятия, учрежденные местными органами публичной власти на землях публичной собственности административно-территориальных единиц, уплачивают земельный налог местным советам.

(4) Частные физические и юридические лица могут получить в пользование (в аренду) земельные участки, находящиеся в публичной собственности государства или административно-территориальных единиц первого или второго уровня, внося за это платеж в соответствии с положениями договора аренды.

**Статья 80.** Компенсация убытков, причиненных исключением земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота

(1) Изменение категории назначения сельскохозяйственных земель и их перевод в категорию земель, предназначенных для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, сопровождается компенсацией потерь сельскохозяйственных и лесохозяйственных областей.

(2) Компенсация потерь, причиненных переводом земель из категорий земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда в категорию «земель, предназначенных для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, иных специальных целей», осуществляется собственниками земель, инициировавших изменение категории назначения.

(3) Финансовые средства, накопленные от компенсации потерь, вызванных переводом земель из категорий земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда в другую категорию назначения, вносятся в специальный фонд примэрии с целью реализации Программы сохранения и повышения плодородия почвы в соответствующем населенном пункте.

(4) Тарифы для расчета потерь, вызванных переводом земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда в другую

категорию назначения, устанавливаются Законом о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997.

(5) Не компенсируются потери, вызванные переводом земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда в другую категорию назначения в следующих случаях:

- а) при строительстве объектов общего пользования;
- б) при строительстве индивидуальных жилых домов;
- в) при строительстве объектов на поврежденных непродуктивных землях;
- г) при переводе земель сельскохозяйственного назначения в лесной фонд;
- д) при создании промышленных парков в соответствии с законодательством;
- е) при выращивании энергоносительных растений;
- ж) при строительстве объектов сельскохозяйственной инфраструктуры и агротуризма обладателями сельскохозяйственных угодий и их ассоциациями.

## Глава 8

### ПРИБРЕТЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЛИ

#### Статья 81. Основания приобретения прав на земли

(1) Права на земли могут быть приобретены по следующим основаниям:

- а) на основании административного акта;
- б) на основании сделки;
- в) в порядке наследования;
- г) путем присоединения;
- д) вследствие приобретательной давности;
- е) по судебному решению.

**Статья 82.** Особенности приобретения права собственности на земли в силу действия административного акта

(1) Права собственности на земли в силу действия административного акта приобретаются в случае приватизации земель, находящихся в публичной собственности, и включает в себя следующие действия:

- а) обоснование необходимости применения специального закона с целью образования и приобретения права собственности физических или юридических лиц на земли, находящиеся в публичной собственности государства;
- б) определение объекта применения закона: расположение земель, их площадь;

- с) определение субъекта закона: физических или юридических лиц, которые приобретают право на основании административного акта;
- d) разработка и принятие закона о приобретении права на земли, находящиеся в публичной собственности;
- e) разработка административного акта, определяющего лицо (лица) и земельный участок лив натуре;
- f) вынос на местность земельных участков каждого физического или юридического лица;
- g) регистрация права собственности на земли в соответствии с законом на основании административного акта.

**Статья 83.** Особенности приобретения, изменения, прекращения прав на земли на основании сделки

(1) Приобретение, изменение, прекращение прав и обязанностей в отношении земель совершается на основании свободного волеизъявления двух или более физических и юридических лиц.

(2) Сделка с целью приобретения, изменения, прекращения прав на земли, совершается в письменной форме и удостоверяется нотариально.

(3) Совершенная в письменной форме сделка, удостоверенная нотариально, в целях приобретения, изменения, прекращения права на земли, является правоустанавливающим документом, удостоверяющим право на земли физического или юридического лица.

(4) Установленное на основании сделки право на земли распространяется в пределах указанных в кадастровом плане (выписке из кадастрового плана) границ.

(5) На основании сделки могут приобретаться, изменяться, прекращаться права только на земли, зарегистрированные в Реестре недвижимого имущества.

(6) Срок регистрации прав на земли устанавливается законом о регистрации земель (недвижимого имущества).

**Статья 84.** Приобретение права на земли в порядке наследования

(1) Приобретение права на земли в порядке наследования осуществляется в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова.

(2) Ставшие объектом наследования по закону земли, наследники которых не вступили в наследство в установленные законодательством сроки, переходят в собственность местных органов публичной власти в соответствии с Гражданским кодексом Республики Молдова на основании права выморочного наследования.

(3) Сособственники земельных участков предприятий в случае несостоятельности (банкротства) или роспуска таковых, также могут приобрести право на земли в соответствии с действующим законодательством.

(4) Документами, устанавливающими приобретенное в порядке наследования право на земли, являются:

а) свидетельство о наследовании – в случае приобретения права в порядке наследования;

б) решение судебной инстанции – в случае несостоятельности (банкротства);

с) протокол - в случае роспуска предприятия.

(5) В случаях, когда земли являющиеся объектом наследования, не зарегистрированы, правообладатели:

а) будут выполнять наземные измерения, необходимые для определения местоположения границ приобретенных прав;

б) будут согласовывать границы унаследованных земель с собственниками смежных земель;

с) предоставят свидетельство о наследовании, техническое досье наземных измерений, согласованное с соседями для регистрации в реестре недвижимого имущества.

**Статья 85. Особенности приобретения права на земли путем естественного присоединения**

(1) Эффект естественного присоединения возникает в процессе постепенного перемещения береговых линий водных объектов как рек, так и прудов, озер, каналов или иных вод.

(2) Эффект естественного присоединения может также возникнуть в тех случаях, когда перемещение было внезапным, необратимым, а собственник земли, значительная часть которой была отделена, не может истребовать ее в течение одного года со дня вступления во владение собственника земли, к которой присоединилась эта часть.

(3) Дата вступления во владение собственника земли, к которой присоединилась указанная часть, должна быть сообщена в Реестр недвижимого имущества.

(4) Настоящий закон регулирует только земельные отношения в условиях естественного присоединения земель, права на которые зарегистрированы в Реестре недвижимого имущества.

(5) В условиях естественного присоединения земель, права на которые не зарегистрированы в реестре недвижимого имущества, по требованию вовлеченных сторон будут проводиться необходимые измерения, согласование размещения межевых линий с собственниками прилегающих земель, затем будет проводиться первичная регистрация этих земель.

(6) В случае, когда водный поток, образовав новый рукав, окружает земельный участок собственника прибрежного участка, последний остается собственником образовавшегося таким образом острова.

**Статья 86. Особенности естественного присоединения, вызванного водными потоками**

(1) Земельные участки на берегах водных потоков находятся в публичной собственности государства.

(2) Процесс перемещения береговых линий водных потоков приводит к:  
а) увеличению площади земель береговой линии водных потоков за счет земель, находящихся в публичной собственности государства (водных потоков);

б) уменьшения площади земель собственника, расположенных на другом берегу, путем присоединения их к водному потоку и, соответственно, к публичной собственности государства.

(3) Изменение прав на земли, подлежащие естественному присоединению, будет осуществляться одновременно на всех пострадавших участках путем регистрации в реестре недвижимого имущества.

(4) Собственник земельных участков, площадь которых уменьшилась, имеет право на компенсацию потерь со стороны государства в размере рыночной стоимости земель.

**Статья 87. Особенности естественного присоединения, вызванные смещением берегов прудов, озер, каналов или иных вод**

(1) Берега прудов, озер (водоемов), каналов или иных вод, отличных от проточных, могут быть перемещены под воздействием естественных факторов в равной степени: к увеличению водного объекта или к его уменьшению.

(2) Эффект присоединения в случаях части (1) признается в течение одного года, если стороны не вернулись к исходной ситуации.

(3) Уменьшение площади водного объекта по причине природных условий не увеличит площадь прилегающих земель.

(4) Увеличение площади земель водного объекта за счет прилегающих земель, регистрируется в Реестре недвижимого имущества как совместное владение или, по соглашению сторон, подлежащие присоединению земли компенсируются по рыночной стоимости.

**Статья 88.** Особенности приобретения права на земли путем искусственного присоединения

(1) Искусственное присоединение признается в условиях, когда под воздействием природных явлений земельный участок угрожает строениям и объектам обустройства.

(2) Собственник строений, объектов обустройства может приобрести право собственности или пользования на земли, представляющие угрозу строениям, объектам обустройства, с целью принятия мер для их защиты.

(3) Увеличение размеров земель, находящихся под угрозой (строений, объектов обустройства), осуществляется по инициативе субъекта (собственника) земель, находящихся под угрозой.

(4) Документом, подтверждающим право на земельный участок, служит выписка из реестра с изменениями, соответствующими измерениям, основанным на:

а) договоре о передаче права собственности или пользования земельными участками;

б) решении местного органа публичной власти – если земля которая угрожает является публичной собственностью административно-территориальной единицы.

**Статья 89.** Особенности приобретения права на земли вследствие приобретательной давности

(1) Приобретательная давность — это способ приобретения права на земли в результате добросовестного владения ею, на правах собственника в течение 15 лет.

(2) Добросовестное владение приобретается путем преднамеренного осуществления фактического обладания землей.

(3) Под преднамеренным осуществлением обладания землей подразумевается:

а) признание собственником приобретения заинтересованным лицом права вследствие приобретательной давности;

б) использование земли заинтересованным лицом в свою пользу в соответствии с действующим законодательством и выполнение обязанностей, вытекающих из права собственности (налоги, другие обязанности на земли).

(4) Интерес к приобретению права на земли вследствие приобретательной давности регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

(5) Претендент на право собственности вследствие приобретательной давности инициирует процедуру приобретения права не позднее чем за два года до истечения 15-летнего срока.

(6) Процедура приобретения права собственности вследствие приобретательной давности включает:

а) доказательство преднамеренного и добросовестного обладания землей;

б) соблюдение интересов собственника земли.

(7) Регистратор должен проинформировать собственника земли о инициативе, связанной с приобретательной давностью.

(8) Изменение записи в регистре вносится по истечении 15-летнего срока на основе заявления претендента на приобретательную давность.

(9) Правоустанавливающим документом на земли, приобретенные вследствие приобретательной давности, могут служить:

а) заявление претендента на приобретение права на земли вследствие приобретательной давности, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества за два года до истечения 15-летнего срока;

б) решение судебной инстанции, принятое по требованию претендента на приобретательную давность, по истечении 15-летнего срока.

(10) Причиной отказа в праве собственности вследствие приобретательной давности или прерывания течения срока, необходимого для приобретательной давности могут послужить:

- а) заявление об отказе собственника;
- б) уведомления об отказе заявления от заинтересованных родственников решением судебной инстанции.

(11) Споры, возникающие в процессе приобретения права на земли вследствие приобретательной давности, решаются в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 90. Особенности приобретения права на земли судебным решением**

(1) При наличии спора и отсутствия обоюдного согласия в процессе его разрешения, приобретение права на земли может быть осуществлено на основании судебного решения, которое и станет правоустанавливающим документом в процессе регистрации.

(2) В случаях, когда земельный участок, приобретенный судебным решением, не зарегистрирован в Реестре недвижимого имущества, обладатель правоустанавливающего документа должен обратиться с заявлением в территориальный кадастровый орган для выполнения работ по выносу на местность границ в соответствии с законодательством.

**Статья 91. Приобретение права на земли в целях добычи полезных ископаемых**

(1) В целях добычи полезных ископаемых физические или юридические лица, в соответствии с земельным законодательством, могут приобретать как право собственности, так и пользования.

(2) Земли, находящиеся в публичной собственности государства, могут быть в установленном порядке переданы для добычи полезных ископаемых в пользование предприятиям по инициативе центрального органа публичной власти в данной области, постановлением Правительства, если законодательство не предусматривает иного.

(3) Земли, находящиеся в публичной собственности административно-территориальных единиц, могут быть переданы в установленном порядке для разработки полезных ископаемых в пользование предприятиям, на основании решения местного совета, если законодательство не предусматривает иного.

(4) Разработка полезных ископаемых на основании права собственности на сельскохозяйственные или лесохозяйственные земли потребует компенсации потерь, вызванных изъятием земель из сельскохозяйственного оборота в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 92. Приостановление права на земли**

- (1) Право обладателя на земли может быть приостановлено в случаях:
- a) добровольного отказа обладателя от земли;
  - b) отчуждения собственником;
  - c) изъятия земель для государственных и общественных нужд;
  - d) смерти собственника;
  - e) неуплаты земельного налога в соответствии с действующим законодательством более двух лет; через судебную инстанцию;
  - f) истечения срока, на который была предоставлена в пользование земля;
  - g) прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации;
  - h) несоблюдения условий договора об аренде;
  - i) эксплуатации земельного участка способами, приводящими к деградации почв, их химическому, радиоактивному и другому загрязнению, ухудшению экологической обстановки;
  - j) использования орошаемых или осушаемых земель способами, приводящими к их вторичному засолению и возникновению очагов ирригационной эрозии, избыточной влажности (болот).

## **Глава 9**

### **ЗАЩИТА ПРАВА НА ЗЕМЛИ**

#### **Статья 93. Объект регистрации земель**

(1) Земельные участки, права, а также обязанности в их отношении подлежат обязательной регистрации в Реестре недвижимого имущества Специализированным предприятием в области кадастра в порядке, установленном Законом о кадастре недвижимого имущества №1543/1998.

(2) Земельный участок, объект земельных отношений, идентифицируется (определяется) фиксированными или общими границами.

#### **Статья 94. Регистрация прав на земли**

(1) Защита права собственности и других вещных прав на земли осуществляется через механизм регистрации в Реестре недвижимого имущества.

(2) Регистрация прав на земли в реестре недвижимого имущества может быть:

- a) первичной;
- b) текущей.

(3) Первичная регистрация (первоначальная) относится к правам на вновь сформированные земли и осуществляется на основании правоустанавливающего документа и замеров (кадастрового плана), устанавливающих пределы распространения права.

(4) Текущая регистрация относится к внесению изменений (дополнений) в записи Реестра, связанных:

- a) с изменением собственника;
- b) с изменением границ права на зарегистрированный земельный участок, на другие элементы обустройства земли;
- c) регистрацией иных прав, обязанностей, ограничений на зарегистрированные земли.

#### **Статья 95. Обязательность проведения замеров земель**

(1) Проведение замеров является обязательным элементом в процессе определения границ (пределов) права на земли при регистрации земель в качестве меры защиты прав.

(2) Представленный для регистрации документ, устанавливающий права на земли, должен сопровождаться техническим досье, подтверждающим размеры объекта регистрации, акт согласования границ со собственниками смежных земель.

### **Глава 10**

#### **ПЛАНИРОВАНИЕ, МЕНЕДЖМЕНТ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

##### **Статья 96. Планирование землепользования**

(1) Планирование устойчивого землепользования является основным механизмом разработки и внедрения государственной политики в области земельных отношений.

(2) В целях планирования землепользования разрабатываются:

- a) на национальном уровне - схема планирования использования земельных ресурсов Республики Молдова;

б) на районном уровне - схема планирования и использования земельных ресурсов района;

с) на уровне коммуны (села) - схема планирования и использования земельных ресурсов села (коммуны).

(2) Схема планирования и использования земельных ресурсов Республики Молдова разрабатывается центральными органами публичной власти в области земельных ресурсов сроком на 20–25 лет и включает в себя устойчивое развитие земельных ресурсов в общих интересах страны и местных органов и утверждается Правительством.

(3) Схема планирования и использования земельных ресурсов района разрабатывается по инициативе районного совета центральными органами публичной власти в области земельных ресурсов сроком на 15–20 лет и включает в себя устойчивое развитие земельных ресурсов в общих интересах административного района и населенных пунктов, согласованное со схемой планирования и использования земельных ресурсов Республики Молдова.

(4) Схема планирования и использования земельных ресурсов села (коммуны) разрабатывается по инициативе совета примэрии центральными органами публичной власти в области земельных ресурсов сроком на 10–15 лет и включает устойчивое развитие земельных ресурсов в общих интересах населенного пункта и района в целом, согласованное со схемой планирования, управления и использования земельных ресурсов района.

#### **Статья 97. Менеджмент землепользования**

(1) Менеджмент землепользования направлен на оценку процесса планирования и использования земель, реализацию государственной политики в области земельных отношений.

(2) В результате менеджмента землепользованием разрабатываются концепции устойчивого использования, которые находят отражение в схемах планирования и использования различных уровней.

#### **Статья 98. Устойчивое землепользование**

(1) Устойчивое землепользование обязывает обладателей земель независимо от формы собственности и организационно-правовой формы находить баланс между экономической деятельностью и охранной природы.

(2) В целях устойчивого использования земель применяются государственные политики субсидирования, инвестирования, кредитования, налогообложения, администрирования и т. д.

## **РАЗДЕЛ IV. ЗЕМЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ. КОМПЕТЕНЦИИ**

### **Глава 1**

#### **КОНСОЛИДАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ**

##### **Статья 99. Цель консолидации земель**

(1) Консолидация сельскохозяйственных земель представляет собой комплекс организационных, юридических и технических действий, осуществляемых в целях оптимизации размеров и размещения земельных участков, организации системы мер по борьбе с эрозией почв и повышению их плодородия, создания благоприятных условий для хозяйственной деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств, производственных сельскохозяйственных предприятий и кооперативов, обрабатывающих земли, находящиеся в частной собственности.

(2) Государственная политика в области консолидации земель разработана в рамках программы консолидации сельскохозяйственных земель, утвержденной Правительством.

(3) Программа консолидации разработана и реализована в рамках проектов консолидации земель.

##### **Статья 100. Проект консолидации земель**

(1) Действия, необходимые для осуществления в целях консолидации сельскохозяйственных земель, разрабатываются в рамках проекта по консолидации.

(2) Проект консолидации может быть комплексным или индивидуальным.

(3) Комплексный проект консолидации инициируется местным советом, поддерживаемым большинством собственников, и, соответственно, будет иметь многостороннее содержание.

(4) Индивидуальный проект консолидации включает земли двух или более собственников, направлен на перераспределение земель и инициируется по запросу собственников.

(5) Независимо от его содержания проект консолидации рассматривается и одобряется собственниками.

(6) Проект консолидации земель разрабатывается юридическим лицом, выбранным в установленном порядке или лицензированным физическим лицом.

(7) Затраты, связанные с разработкой и внедрением проекта консолидации, осуществленные примэрией, относящиеся к исследованиям и оценке земель, удостоверению и регистрации прав, поступивших в процессе консолидации, погашаются из государственного бюджета, из бюджета административно-территориальной единицы или за счет других источников финансирования, не запрещенными законом.

#### **Статья 101. Процедура разработки проекта консолидации**

(1) Процедура разработки и внедрения проекта консолидации состоит в следующем:

а) распоряжение примара об инициировании проекта консолидации земель;

б) определение объекта (населенного пункта) и субъекта консолидации (земли и собственников земель, которые будут участвовать в процессе разработки и внедрения проекта консолидации);

с) анализ ситуации (накопление информации о землях и собственниках земель);

д) разработка методов консолидации, согласованных и принятых участниками проекта консолидации;

е) утверждение проекта консолидации местного совета;

ф) разработка документа (проекта договора), вытекающего из содержания проекта консолидации (договоров купли-продажи, обмена, аренды, актов, удостоверяющих право в случае пересмотра границ и т. д.);

г) удостоверение документов (контракта), вытекающих из содержания проекта консолидации;

г) регистрация правоустанавливающих документов в территориальном кадастровом органе.

(2) Распоряжение примара об инициировании процесса консолидации земель доводится до сведения заявителей и представляется в территориальный

кадастровый орган для осуществления соответствующей записи в реестре недвижимого имущества.

(3) Проект консолидации земель, рассмотренный собственниками, утверждается советом села (коммуны), города, муниципия. В решении об утверждении проекта консолидации земель должны содержаться фамилии собственников консолидированных земель, сведения о площади и кадастровые номера земель каждого собственника. На основании решения об утверждении проекта консолидации земель выдаются документы, подтверждающие права обладателей земель.

(4) Проект консолидации земель, утвержденный решением совета села (коммуны), города, муниципия, служит юридическим основанием для удостоверения и регистрации соответствующих договоров для изменения кадастрового плана соответствующего населенного пункта.

(5) Проект консолидации земель считается завершенным после регистрации соответствующих прав в реестре недвижимого имущества.

(6) Положения настоящей статьи не запрещают или не ограничивают независимую деятельность по консолидации земли, осуществляемой собственниками земель за счет своих средств.

(7) Консолидация земель осуществляется в соответствии с Законом о консолидации земель.

## Глава 2

### ИЗМЕНЕНИЕ КАТЕГОРИИ НАЗНАЧЕНИЯ

#### Статья 102. Инициатива изменения категории назначения земель

(1) Инициатива изменения категории назначения земель независимо от категории назначения и вида собственности принадлежит собственнику, а именно:

- а) для земель частной собственности - собственнику земли;
- б) для земель публичной собственности административно-территориальных единиц - местному совету первого или второго уровня, Автономному территориальному образованию Гагаузия;
- в) для земель публичной собственности государства - управляющему земли по решению Правительства в качестве собственника.

(2) Инициатива по изменению категории назначения включает следующее:

а) принятие решения собственника об изменении категории назначения, определение конкретного местоположения предлагаемого к изменению земельного участка, формулирование цели изменения;

б) информирование примэрии собственником о решении изменения категорию назначения;

с) согласование решения об изменении категории назначения с соответствующими государственными учреждениями в области: санитарной, пожарной, экологической, архитектурной, строительной и другие, согласно законодательству;

д) предъявление Агентству земельных отношений и кадастра решения собственника, к которому будут приложены для рассмотрения положительные заключения публичных учреждений в области: санитарной, пожарной, экологической, архитектурной и строительства.

(3) Изменение категории назначения земель будет осуществляться путем изменения записи в реестре недвижимого имущества, а выписка из реестра недвижимого имущества будет аргументировать изменение категории назначения.

**Статья 103.** Изменение категории назначения сельскохозяйственных земель, лесного фонда, водного фонда

(1) В соответствии с положениями настоящего закона Агентство земельных отношений и кадастра в соответствии с утвержденным Правительством положением должна оценить потери, понесенные сельскохозяйственным сектором в целях их компенсации собственником, и после компенсации потерь примет решение о разрешении изменения записи в реестре недвижимого имущества.

(2) На основании выписки, полученной от изменения записи в реестре недвижимого имущества собственник земель приобретет право пользования землей в целях, предусмотренных новым пунктом назначения.

(3) Перевод земель, сельскохозяйственного назначения, в лесной фонд или водный фонд или наоборот осуществляется без оплаты, на основании изменения записи в реестре недвижимого имущества по инициативе (заявлению) собственника, на основании плана размещения и положительного заключения соответствующих органов.

**Статья 104.** Изменение категории назначения «Земли, предназначенные для застройки, размещения сооружений, объектов обустройства, иных специальных целей»

(1) Изменение категории и подкатегорий назначения земель для строений, сооружений и объектов обустройства иных специальных целей и их перевод на земли, сельскохозяйственного назначения, лесного фонда или водного фонда осуществляется по требованию собственника путем изменения записи в реестре недвижимого имущества, если законодательство не предусматривает иного.

(2) Земли, предназначенные для специальных целей, являются землями публичной сферы, находящиеся в публичной собственности государства. Изменение категории назначения осуществляется по инициативе собственника путем внесения в Реестр недвижимого имущества.

**Статья 105.** Особенности изменения категории назначения особо ценных сельскохозяйственных земель

(1) Изменение категории назначения особо ценных сельскохозяйственных земель и их изъятие из сельскохозяйственного оборота может быть разрешено только в исключительных случаях в отступление от настоящего закона Парламентом.

(2) Критерий исключения устанавливается Агентством земельных отношений и кадастра:

- а) для земель частной собственности по инициативе собственника;
- б) для земель публичной собственности территориальных административных единиц по инициативе обладателя земли, согласованное с местными советами первого или второго уровня, или в зависимости от обстоятельств автономного территориального образования Гагаузия;
- с) для земель публичной собственности государства по инициативе управляющего землей – Правительство.

(3) Во всех исключительных случаях инициативы по изменению категории назначения в отступление от настоящего закона анализируются Правительством, которое разработает и представит Парламенту соответствующие предложения в соответствии с действующим законодательством в отступление от закона.

(4) Изменение записи в реестре недвижимого имущества, относящегося к категории назначения особо ценных сельскохозяйственных земель, осуществляется только на основании отступления от настоящего закона.

**Статья 106.** Временное изъятие земель из сельскохозяйственного или лесохозяйственного оборота

(1) Временное изъятие некоторых земель сельскохозяйственного или лесного назначения, за исключением земель лесного фонда, находящихся в публичной собственности государства, в целях проведения геологоразведочных работ, археологических исследований, прокладки линий связи и электропередачи или газопроводов, трубопроводов для канализации, водопроводов, а также других подобных сооружений на землях, являющихся публичной собственностью административно-территориальных единиц, утверждаются местными органами публичного управления с согласия обладателей земель и центральных органов публичной власти по охране окружающей среды.

(2) Заявитель (физическое или юридическое лицо) временного изъятия земель из категории сельскохозяйственного или лесного назначения предпримет необходимые меры по возврату земель в надлежащее состояние.

(3) При необходимости ликвидации последствий аварий и выполнения неотложных работ изъятие земель будет осуществляться, независимо от вида имущества, с согласия обладателя земли в условиях, установленных законодательством.

**Статья 107.** Возмещение убытков, причиненных обладателям земель

(1) Убытки, причиненные временным изъятием земель, а также ограничением прав или ухудшением качества земель в результате деятельности юридических и/или физических лиц, подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду) обладателям земель, понесшим эти убытки.

(2) Возмещение убытков возлагается на физические и/или юридические лица, которым отведены земельные участки, а также на физические и юридические лица, деятельность которых влечет ограничение прав обладателей земель в связи с установлением защитных, санитарных и охранных зон различных объектов, ухудшение качества прилегающих земель или их использование не по целевому назначению, снижение объема производства и ухудшение качества сельскохозяйственной продукции, в порядке, установленном законом.

## **КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ В ОБЛАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, УПРАВЛЕНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

**Статья 108.** Компетенция Парламента в регулировании земельных отношений

(1) В компетенцию Парламента входит:

- a) принятие законодательной базы и контроль за ее внедрением;
- b) определение и изменение земель со специальным правовым режимом;
- c) установление тарифов для расчета нормативной цены на землю и ставок земельного налога;
- d) утверждение перечня юридических лиц, земли которых остаются в публичной собственности государства и принятие решений об их перераспределении и отчуждении;
- e) рассмотрение вопросов о переводе, в случае необходимости обеспечения национальной обороны, земель публичной собственности административно-территориальных единиц в публичную собственность государства;
- f) решение иных вопросов, входящих в компетенцию Парламента;
- g) установление административных границ населенных пунктов.

**Статья 109.** Компетенция Правительства в регулировании земельных отношений

(1) В компетенцию Правительства входят:

- a) разработка и продвижение политики в области планирования, администрирования (управления) использования земельного фонда Республики Молдова в качестве ограниченного природного ресурса всеми собственниками;
- b) утверждение годового плана деятельности по консолидации сельскохозяйственных земель;
- c) утверждение общих показателей годового земельного кадастра Республики Молдова;
- d) организация контроля за соблюдением земельного законодательства всеми субъектами по праву на земли;
- e) изменение назначения особо ценных сельскохозяйственных земель;

(2) Государственный контроль в области земельных отношений на всей территории Республики Молдова осуществляется в соответствии с действующим законодательством через Государственную инспекцию в области земельных отношений;

(3) От имени собственника земель, являющихся публичной собственностью государства, Правительство пользуется соответствующим правом и будет соблюдать обязательства наравне со всеми собственниками земель.

**Статья 110.** Компетенция органов центрального публичного управления

(1) В компетенцию органов центрального публичного управления входят:

а) управление земель публичной собственности государства от имени Правительства;

б) разработка программ рационального использования земель публичной собственности государства, находящихся под управлением;

с) перевод земель публичной собственности государства в пользование предприятиям, которые выполняют полномочия учредителя, в соответствии с действующим законодательством;

д) осуществление контроля за использованием земель публичной собственности государства в пределах функциональных компетенций;

е) выработка предложений по отчуждению земель публичной собственности государства в частной собственности.

**Статья 111.** Компетенция районных, муниципальных советов, автономно-территориального образования Гагаузия

(1) В компетенцию районных, муниципальных советов, автономно-территориального образования Гагаузия входят:

а) осуществление контроля за соблюдением действующего земельного законодательства в области использования и охраны земель (почв);

б) утверждение общих показателей районного, муниципального, автономно-территориального образования Гагаузия земельного кадастра;

с) выработка предложений по установлению границ административно-территориальных единиц;

д) инициирование процедуры изменения категории назначения земель публичной собственности административно-территориальных единиц;

е) осуществление других полномочий, связанных с использованием земельного фонда, регулированием земельных отношений и сельскохозяйственного кадастра в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 112.** Компетенция сельских (коммунальных), городских советов

(1) В компетенцию сельских (коммунальных) и городских советов входят:

- а) утверждение схемы планирования, управления и использования земельных ресурсов села (коммуны);
- б) определение границ функциональных зон в рамках земель публичной собственности административно-территориальных единиц предназначенных для построек, зеленых зон и т. д;
- в) установление черты - границу земель;
- г) выработка предложений по изменению границ административно-территориальных единиц;
- д) принятие решений о консервации сельскохозяйственных земель в соответствии с нормами, установленными Правительством;
- е) ежегодное утверждение (1 января) общих показателей сельского (коммуны), городского земельного кадастра;
- ж) изъятие земель, являющихся публичной собственностью административно-территориальных единиц, по причине общественного использования у обладателей по праву управления землей, в порядке, установленном настоящим Кодексом, Законом об экспроприации для общественно-полезных целей № 488/1999 и другими законодательными актами;
- з) принятие решений об изменении области вида публичной собственности административно-территориальных единиц;
- и) принятие решений о переводе в собственность граждан земель, являющихся публичной собственностью административно-территориальной единицы, предназначенных для строительства жилых домов, не являющихся многоэтажными, хозяйственных построек, за исключением строений, расположенных на арендованных землях и случаев незаконного занятия, в соответствии с Законом об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121/2007 и Законом о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997;
- к) предоставление земель публичной собственности административно-территориальной единицы в собственность, или в управление без изменения их категории назначения;
- л) выработка предложений, по изменению категории назначения земель, публичной собственности административно-территориальной единицы;
- м) изменение границ земель публичной собственности административно-территориальной единицы;
- н) установление и обозначение, путем межевых знаков, границ земель при предоставлении земель в собственность или пользование, за исключением земель, находящихся в публичной собственности государства.

### **Статья 113. Компетенция примара**

(1) В компетенцию примара входят:

- а) согласование процесса организации и устройства (консолидации) земель сельскохозяйственного назначения;
- б) утверждение на совете примэрии проектов по добровольной консолидации (организации территории) сельскохозяйственных земель в пределах коммуны;
- с) осуществление контроля за соблюдением земельного законодательства в области использования земель;
- д) разработка и вручение актов, удостоверяющих право обладателя земли на безвозмездную передачу земель, из публичной собственности, в частную собственность;
- е) ведение земельного кадастра в пределах административных границ села (коммуны), города, муниципия;
- ф) осуществление других полномочий, в соответствии с законодательством.

#### **Статья 114. Земельная комиссия**

(1) В целях регулирования земельных отношений местные органы публичного управления создают земельные комиссии, состоящие из: советников местных советов, специалистов государственных органов по регулированию земельных отношений, представителей сельскохозяйственных предприятий, иных представителей соответствующей административно-территориальной единицы.

(2) Основная функция земельной комиссии заключается во внедрении (реализации) политики рационального использования земельных ресурсов в административных границах населенного пункта, согласовывая местные и центральные интересы в области земельных отношений.

(3) Земельная комиссия местного совета, должна действовать в соответствии с положением, утвержденным Правительством.

#### **Статья 115. Государственный контроль в области земельных отношений**

(1) Государственный контроль в области земельных отношений на всей территории Республики Молдова осуществляется в соответствии с действующим законодательством посредством Государственной инспекции в области земельных отношений.

#### **Статья 116. Ответственность за нарушение земельного законодательства**

(1) Физические и юридические лица – субъекты права собственности несут гражданскую, правонарушительную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством за:

- a) несоблюдение норм изменения категории назначения земель;
- b) несоблюдение прав собственников, владельцев и пользователей прилегающих земель;
- c) загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, промышленными отходами и т. д;
- d) отклонение от проекта организации территории, улучшения земель, а также пользование землями без учета цели, для которой они были отведены;
- e) непринятие мер по предотвращению эрозии почв, иных процессов, ухудшающих состояние почвы, а также невыполнение обязательных мер по улучшению ее качества;
- f) нарушение плодородного слоя почвы, невыборочное снятие, а также его использование не по назначению;
- g) выращивание растений, запрещенных законодательством;
- h) несоблюдение норм (экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм) в процессе строительства, обслуживания зданий (строений), сооружений на землях;
- i) нарушение срока возврата временно самовольно занятых земель;
- j) размещение строений и ввод в эксплуатацию объектов, вызывающих последствия загрязнения почвы;
- k) фальсификацию или сокрытие информации о доступном земельном фонде;
- l) незаконное занятие земель;
- m) незаконное строительство;
- n) уничтожение межевых знаков.

## **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 117.**

(1) Правительству в течение одного года привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом.

(2) На день вступления в силу настоящего Кодекса признать утратившими силу:

Земельный кодекс № 828/1991 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., № 107, ст.817);

Постановление Парламента Республики Молдова о введении в действие Земельного кодекса № 829/1991 (Монитор Парламента Республики Молдова, 1991 г., № 8);

Закон о внесении дополнений и изменений в Земельный кодекс № 1322/1993 (Монитор Парламента Республики Молдова, 1993 г., № 3, ст. 58);

Закон о внесении дополнения в статью 12 Земельного кодекса № 1356/1993 (Монитор Парламента Республики Молдова, 1993 г., № 3, ст.60);

Закон о внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс № 369/1995 (Официальный монитор Республики Молдова, 1995 г., № 13, ст.133);

Закон о внесении изменений в статью 13 Земельного кодекса № 421/ 1995 (Официальный монитор Республики Молдова, 1995 г., № 24, ст.279);

Постановление Конституционного суда о конституционности некоторых положений Земельного кодекса № 110/1996 (Официальный монитор Республики Молдова, 1996 г., №.10 ст.110);

Статью 3 Закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты № 788/1996 (Официальный монитор Республики Молдова, 1996 г., № 40–41, ст. 367);

Постановление Конституционного суда о конституционности ряда положений Закона № 369-ХІІІ от 10 февраля 1995 г., Закона № 745-ХІІІ от 23 февраля 1996 г., Постановления № 460-ХІІ от 23 января 1991 г. о реализации права распоряжаться землей № 12/1996 (Официальный монитор Республики Молдова, 1996 г., № 67–68, ст. 22);

Закон о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты № 788/1996 (Официальный монитор Республики Молдова, 1996 г., № 40–41, ст. 367);

Закон о внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс № 1202/1997 (Официальный монитор Республики Молдова, 1997 г., № 43–44, ст. 383);

Закон о внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс №173/1998 (Официальный монитор Республики Молдова, 1998 г., № 108, ст.656);

Закон о внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс № 528/1999 (Официальный монитор Республики Молдова, 1999 г., № 90–92, ст. 460);

Закон о внесении дополнений в статью 12 Земельного кодекса № 1184/ 2000 (Официальный монитор Республики Молдова, 2000 г., № 106–108, ст. 775);

Закон о внесении изменений в статью 12 Земельного кодекса № 528/ 2001 (Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., № 131–132, ст.985);

Закон о внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс № 1006/2002 (Официальный монитор Республики Молдова, 2002 г., № 71–73, ст. 573);

Статью 3 Закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты № 240/ 2003 (Официальный монитор Республики Молдова, 2003 г., № 138–140, ст. 557);

Закон о внесении изменений в Земельный кодекс № 277/2004 (Официальный монитор Республики Молдова, 2004 г., № 132–137, ст. 712);

Статью 1 Закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты 356/2005 (Официальный монитор Республики Молдова, 2006 г., № 21–24, ст. 97);

Статью 1 Закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты № 266/2006 (Официальный монитор Республики Молдова, 2006 г., № 126–130, ст. 643);

Закон о внесении изменений в Земельный кодекс № 101/2007 (Официальный монитор Республики Молдова, 2007 г., № 67–69, ст. 307);

Закон о внесении дополнения в статью 64 Земельного кодекса № 140/2007 (Официальный монитор Республики Молдова, 2007 г., № 94–97 ст. 420);

Закон о внесении изменения в статью 39 Земельного кодекса № 209/2010 (Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., № 179–181 ст. 614);

Закон о внесении изменений в Земельный кодекс № 828-XII от 25 декабря 1991 года, № 108/2012 (Официальный монитор Республики Молдова, 2012 г., № 120–125 ст. 398);

Закон о внесении дополнений в Земельный кодекс № 828-XII от 25 декабря 1991 года, № 157/2013 (Официальный монитор Республики Молдова, 2013 г., № 161–166 ст. 520);

Закон о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты № 24/2016 (Официальный монитор Республики Молдова, 2016 г., № 100–105 ст. 192).

### **Статья 118.**

Правительству разработать и предложить на утверждение следующие законопроекты:

Закон о земельном кадастре;

Закон о сельскохозяйственном кадастре;

Закон о городском кадастре;

Закон о лесном кадастре;

Закон о водном кадастре;

Закон о пожизненной ренте;

Закон о консолидации земель;

Закон о Государственной инспекции в области земельных отношений;

Закон о регистрации прав на земли (недвижимое имущество);

Закон (Положение Правительства) о деятельности земельных комиссий.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА**