

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

о внесении изменений и дополнений в  
Земельный кодекс

№ 1006-XV от

25.04.2002

Мониторул Официал ал Р.Молдова №  
71-73 от 06.06.2002

-----

Парламент принимает настоящий  
органический закон.

Ст. I. - В Земельный кодекс №  
828-XII от 25 декабря 1991 года

(повторное опубликование: Официальный  
монитор Республики Молдова, 2001

г., № 107, ст. 817), с последующими  
изменениями, внести следующие

изменения и дополнения:

1. Дополнить кодекс статьей 6/1  
следующего содержания:

"Статья 6/1. Государственная  
регистрация земельных участков и прав на  
них

Земельные участки независимо от  
назначения и вида собственности, а  
также права на них подлежат  
государственной регистрации в реестре  
недвижимого имущества территориального  
кадастрового офиса в порядке,

установленном Законом о кадастре недвижимого имущества.

Государственная регистрация земельных участков и прав на них в реестре недвижимого имущества территориального кадастрового офиса включает:

регистрацию права на земельный участок, границы которого окончательно не установлены;

обусловленную регистрацию права собственности на земельный участок в случае, если собственник участка не располагает документом,

подтверждающим право собственности;

обусловленную регистрацию права собственности на земельный участок в случае, если собственник участка не может быть идентифицирован;

комплексную регистрацию земельного участка и права на него.

Регистрация права собственности на земельный участок, границы которого окончательно не установлены, осуществляется и в случае, если участок не отграничен в натуре, не картографирован или его границы не согласованы со смежными собственниками. В этом случае до установления границ участка в соответствии с законодательством регистрируется право каждого собственника на долю равноценной земли.

В случае, если собственник земельного участка не располагает документом, подтверждающим право собственности на него, до принятия мер

по установлению права собственности это право регистрируется обусловлено на имя собственника земельного участка с соответствующей отметкой в реестре недвижимого имущества. В период действия обусловленной регистрации собственник земельного участка не располагает правом осуществления сделок с этим участком.

В случае, если в процессе регистрации не могут быть идентифицированы ни право собственности на земельный участок, ни его собственник, участок регистрируется обусловлено как собственность

административно-территориальной единицы, в границах которой он расположен. Соответствующий орган местного публичного управления не имеет права осуществлять сделки с этим участком до рассмотрения данного дела по требованию этого органа в судебной инстанции, которая своим окончательным решением признает земельный участок бесхозным в соответствии с положениями Гражданского кодекса.

В целях государственной регистрации земельного участка и права на него территориальному кадастровому офису представляются документы, подтверждающие право на него, предусмотренные статьей 20 настоящего кодекса.

Незарегистрированное право собственности на земельный участок признается недействительным в отношениях с третьими лицами, в том числе с государством, не знающими о существовании этого права.

За регистрацию в территориальном кадастровом офисе права собственности на земельный участок по истечении установленного законом срока вносится двойная плата, установленная действующим законодательством. " .

2. Часть вторую статьи 12 исключить.

3. Дополнить кодекс статьей 15/1 следующего содержания:

"Статья 15/1. Земли культовых учреждений и кладбищ

Монастырям предоставляется в частную собственность бесплатно до 5 гектаров сельскохозяйственных земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальных единиц.

Общая площадь монастырских земель, полученных в результате купли-продажи, дарения и т.д., не может превышать 100 гектаров.

Собственник церкви и других строений при ней является одновременно собственником прилегающих к ним земель в существующих границах.

Для устройства кладбищ предоставляются земли, находящиеся в публичной собственности административно-территориальных единиц. " .

4. Дополнить кодекс статьями 41/1-41/4 следующего содержания:

"Статья 41/1. Предмет договора аренды  
Предметом договора аренды могут быть земли независимо от их назначения, в том числе право на долю равноценной земли.

Право аренды распространяется и на расположенные на соответствующих землях строения, сооружения, элементы обустройства, в том числе многолетние насаждения, если договором не предусмотрено иное.

Статья 41/2. Сроки и условия заключения и регистрации договора аренды сельскохозяйственных земель

Срок аренды сельскохозяйственных земель и арендная плата устанавливаются договором. Арендодатель либо арендатор (если он согласно договору аренды платит налоги) пользуется налоговыми льготами, предоставляемыми центральными и/или местными органами публичной власти, в случае заключения договора аренды пахотных земель на срок более 5 лет, а земель для посадки многолетних насаждений - на срок согласно нормам их эксплуатации, предусмотренным Законом о винограде и вине и Законом о плодоводстве.

Право аренды пахотных земель на срок начиная с 3 лет и более регистрируется в реестре недвижимого имущества территориального

кадастрового офиса. Договор аренды земель на срок менее 3 лет регистрируется в администрации села (коммуны), города, муниципия, на территории которой расположены земли и которая ведет реестр таких договоров аренды.

К договору аренды в обязательном порядке прилагается в качестве его составной части описание земельного участка со ссылкой на его кадастровый номер либо копия кадастрового плана арендованных земель.

Статья 41/3. Досрочное расторжение договора аренды по ходатайству арендодателя

Арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора аренды через судебную инстанцию в случае:

- несоблюдения условий аренды;
- использования земель с нарушением требований законодательства;
- умышленного ухудшения качества арендованных земель;
- невнесения арендной платы в течение 30 дней со дня истечения срока ее уплаты при условии, что льготный 30-дневный период для внесения арендной платы предоставляется только один раз на весь период аренды и любая повторная неуплата в срок служит основанием для требования немедленного расторжения договора аренды, если таковым не предусмотрено иное;

возведения неразрешенных строений на арендованных землях;

неиспользования земель в течение 1 года с момента сдачи их в аренду,

если договором не предусмотрено иное;

сдачи в субаренду арендованных земель без согласия собственника.

Арендодатель может ходатайствовать о досрочном расторжении договора

аренды и в других случаях, предусмотренных законом или договором.

Арендодатель может безоговорочно расторгнуть договор аренды досрочно

только после извещения об этом арендатора в письменной форме не позднее чем за 3 месяца, если договором не предусмотрено иное.

За исключением случаев, указанных в части первой настоящей статьи,

арендатор имеет право использовать земли до снятия урожая (включительно)

согласно срокам, предусмотренным технологией выращивания растений.

Статья 41/4. Досрочное расторжение договора аренды по ходатайству арендатора

Арендатор может ходатайствовать о досрочном расторжении договора

аренды в случае, если:

арендодатель не выполняет договорных обязательств;

арендатор не имеет возможности использовать земли, исключая при этом чрезвычайные обстоятельства, если договором аренды не предусмотрено

иное;

арендодатель не передал земли в установленный договором срок.

Арендатор может ходатайствовать о досрочном расторжении договора аренды и в других случаях, предусмотренных законом или договором.

Арендатор может ходатайствовать о досрочном расторжении договора аренды также по состоянию здоровья, не позволяющему выполнять в дальнейшем условия договора, если таковым не предусмотрено иное.

Арендатор может безоговорочно расторгнуть договор аренды досрочно, только предупредив об этом арендодателя в письменной форме не позднее чем за 3 месяца до уборки урожая, если договором аренды не предусмотрено иное."

5. Дополнить кодекс статьями 70/1-70/5 следующего содержания:

"Статья 70/1. Консолидация сельскохозяйственных земель

Консолидация сельскохозяйственных земель представляет собой комплекс 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.

Консолидация может осуществляться в отношении сельскохозяйственных земель в пределах одного населенного пункта.

Консолидация сельскохозяйственных земель осуществляется по инициативе собственников земель следующими способами:

на основе договора о совместной хозяйственной деятельности

(производственные сельскохозяйственные кооперативы);

на основе совместного использования сельскохозяйственных земель (в соответствии со статусом сельскохозяйственного предприятия);

путем выделения, объединения, пересмотра границ земельных участков, а также их аренды, купли-продажи, обмена между обладателями земель, в том числе участвующими в процессе консолидации; а также

другими способами, не запрещенными законодательством.

Выбор способа консолидации сельскохозяйственных земель осуществляется собственниками земель.

Консолидация сельскохозяйственных земель осуществляется на основе проекта консолидации земель, разработанного организацией, уполномоченной

Правительством, и одобренного собственниками земель. Консолидация сельскохозяйственных земель поддерживается государством.

Консолидация сельскохозяйственных земель в соответствии с настоящим законом является добровольным процессом, и собственник земель по своему решению в любой момент до составления проекта консолидации земель может выйти из этого процесса.

Положения статей 70/1-70/5, относящиеся к консолидации сельскохозяйственных земель, не преследуют цели запрещения или ограничения независимой деятельности по консолидации таких земель, осуществляемой собственниками земель за счет своих средств.

Все затраты по консолидации сельскохозяйственных земель, осуществленные с участием примэрии, относящиеся к исследованиям и оценке земель, составлению проекта консолидации земель, его перенесению в натуру и регистрации в реестре недвижимого имущества, погашаются из государственного бюджета или бюджета соответствующей административно-территориальной единицы либо за счет других источников финансирования.

Статья 70/2. Основные принципы консолидации земель

Консолидация земель осуществляется по заявлениям собственников, представляемым в соответствующую примэрию в письменной форме, в которых указывается способ консолидации.

В случае, если земли собственников, подавших заявление о консолидации земель, образуют компактные массивы оптимальных размеров и оптимально размещенные, примэрия с согласия собственников начинает процедуру консолидации без разработки проекта консолидации земель.

В 15-дневный срок со дня представления собственниками заявления о консолидации земель примар либо отклоняет заявление либо издает распоряжение об инициировании процесса консолидации земель, содержащее общее описание способа консолидации земель, источники финансирования данного процесса, сроки завершения работ по консолидации, кадастровые номера земель, подлежащих консолидации, фамилию исполнителя проекта консолидации земель. К распоряжению прилагается список собственников, участвующих в процессе консолидации земель.

Распоряжение примара об инициировании процесса консолидации земель доводится примэрией до сведения заявителей и представляется ею в территориальный кадастровый офис для осуществления соответствующей записи в реестре недвижимого имущества.

При условии соблюдения права выхода  
обладателей земель из процесса  
консолидации земель, в случае наличия  
в реестре недвижимого имущества  
записи об инициировании процесса  
консолидации земель обладатель земель,  
участвующий в процессе консолидации, не  
вправе отчуждать либо сдавать в  
залог земли, предложенные для  
консолидации, до завершения данного  
процесса. Извещение о выходе из  
процесса консолидации земель  
представляется примару в письменной форме.

Обладатели земель, участвующие в  
процессе консолидации, обязаны  
сохранить существующее состояние земель  
до завершения процесса  
консолидации, не менять в результате  
своей деятельности назначение и  
стоимость земель.

Окончательный вариант проекта  
консолидации земель утверждается  
заклученным в письменной форме  
соглашением собственников земель,  
участвующих в процессе.

Проект консолидации земель и  
соглашение собственников, указанное в  
части седьмой настоящей статьи,  
утверждаются 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.

После утверждения проект консолидации земель переносится в натуру.

Процесс консолидации земель считается завершенным с момента регистрации консолидированных земель в реестре недвижимого имущества.

Проект консолидации земель, утвержденный решением совета села (коммуны), города, муниципия, служит кадастровым планом данного населенного пункта и основанием для регистрации права собственности на землю, принадлежащего ее собственникам.

Статья 70/3. Консолидация земель путем добровольного обмена

Заявления о консолидации либо о содействии процессу консолидации земель путем добровольного обмена могут быть представлены в примерию двумя или более собственниками земель.

Руководство добровольным обменом, охватывающим несколько отдельных участков сельскохозяйственных земель, может осуществляться примерией соответствующего населенного пункта.

Затраты на проведение исследований и оценки земель, разработку проекта консолидации земель, оформление документов для регистрации в реестре недвижимого имущества производятся за счет средств государственного или

местного бюджетов (специальные фонды) .

Собственники, желающие осуществить обмен земель по взаимному согласию, имеют право на сбор урожая однолетних и многолетних культур со своих земель .

Споры, возникающие в процессе перенесения в натуру проекта консолидации сельскохозяйственных земель путем добровольного обмена, разрешаются в установленном порядке .

Решение о консолидации сельскохозяйственных земель путем добровольного

обмена принимается примерией на основании:  
заявлений участников процесса консолидации земель ;

кадастрового плана земель, являющихся объектом консолидации ;

проекта консолидации земель ;

условий обмена земель ;

соглашений о добровольном обмене в целях консолидации земель ;

источников финансирования работ по консолидации земель и

предполагаемого срока их завершения ;

разработки новых кадастровых планов ;

внесения изменений в документы,

подтверждающие права обладателей земель ;

осуществления перерегистрации земельных участков .

Решение о начале процесса консолидации земель путем добровольного

обмена в письменной форме вручается участникам процесса и утверждается ими.

Консолидированные путем добровольного обмена земли перерегистрируются на основании решения об утверждении проекта консолидации земель.

Статья 70/4. Оценка земель, подлежащих консолидации

Земли, подлежащие консолидации, оцениваются по рыночной цене.

Многолетние насаждения, инженерные сооружения и строения, расположенные на подлежащем консолидации земельном участке, также оцениваются по рыночной цене и учитываются при определении общей стоимости участка.

Участники процесса консолидации земель получают сельскохозяйственные земли по рыночной цене, равной рыночной цене принадлежащих им ранее земель.

Статья 70/5. Консолидация земель органами местного публичного управления путем купли-продажи

Органы местного публичного управления имеют право приобрести земли по рыночной цене посредством добровольной сделки с физическими и юридическими лицами.

Земли, приобретенные на основании положений части первой настоящей статьи, включаются в резервный фонд соответствующего назначения.

Оплата приобретенных земель осуществляется за счет средств специального фонда примэрии.

Примэрия вправе продать земли резервного фонда, сдать их в аренду или предоставить в пользование крестьянским (фермерским) хозяйствам, ассоциациям, кооперативам и другим хозяйствующим субъектам, занимающимся сельским хозяйством, в соответствии с действующим законодательством."

Ст. II. – Правительству:

в двухмесячный срок:

– представить Парламенту предложения о приведении действующего законодательства в соответствие с настоящим законом;

– привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

– обеспечить пересмотр министерствами и департаментами нормативных актов, противоречащих настоящему закону; систематически рассматривать и определять перечень коммун, в границах которых необходимо осуществить корректировку проекта организации территории и перерегистрацию прав на земельные участки в случае, если были выявлены ошибки.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ  
ПАРЛАМЕНТА  
Еуджениа ОСТАПЧУК

Кишинэу, 25 апреля 2002 г.  
№ 1006-XV.