



PREȘEDINTELE REPUBLICII MOLDOVA

13 iunie 2023

Nr. 01-06-35

Stimate Domnule Președinte al Parlamentului,

La data de 25 mai 2023, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 122/2023 pentru modificarea unor acte normative, pe care a remis-o, ulterior, spre promulgare Președintelui Republicii Moldova.

Ca rezultat al examinării legii menționate, în procedura promulgării, constat că aceasta urmează a fi remisă Parlamentului spre reexaminare, din următoarele considerente.

Potrivit notei informative, Legea nr. 122/2023 a fost adoptată la inițiativa ex-deputatului Vladimir Bolea și are drept scop ajustarea cadrului normativ în partea ce se referă la relațiile de vânzare-cumpărare și de arendă a terenurilor proprietate a statului și a unităților administrativ-teritoriale. Respectiv, au fost supuse modificărilor Legea nr. 1308/1997 privind prețul-normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 și Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutizarea proprietății publice.

Republica Moldova a ales calea modernizării statului și a integrării europene. Modernizarea statului presupune și modernizarea sistemului de drept, a instituțiilor acestuia. Proprietatea reprezintă una dintre instituțiile de drept pe care atât legislativul, cât și puterea-executivă au obligația de a o trata, reglementa cu diligență, cu tact și, cel mai important, în spiritul prevederilor constituționale, ocrotind proprietatea și garantând realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

Schimbările social-economice care au avut loc în Republica Moldova, cu evidente consecințe privitoare la reglementarea raporturilor juridice și care se mai produc încă, au condus la apariția/reapariția unei forme de proprietate cunoscute de toate sistemele de drept – proprietatea publică, care reflectă o organizare democratică a societății, asigurată de stat, organismele sale, partidele politice, sindicate, societatea civilă etc.

Totuși, lipsește o concepție încheată asupra proprietății publice. Or, legiuitorul organic a tratat-o, de-a lungul timpului, cu superficialitate, fapt ce a generat reglementări confuze, contradictorii și vulnerabile la comiterea actelor de corupție. Mai mult, continuă să genereze și o aplicare defectuoasă din partea celor care administrează sau gestionează bunurile respective.

Revenind la Legea nr. 122/2023 pentru modificarea unor acte normative, precizez următoarele:

Este salutară intenția legiuitorului de a redenumi Legea nr. 1308/1997 în Legea privind prețul-normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor.

Cu toate acestea, unele norme din legea remisă spre promulgare au un caracter neclar și incoerent, deși, potrivit Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative, coerența reprezintă unul dintre principiile activității de legiferare.

*Domnului Igor GROSU,
Președinte al Parlamentului*

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	1618
"26"	06 2023
Ora	

Astfel, potrivit **art. 3 alin. (5) și alin. (6)**, mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se varsă în bugetul de stat, respectiv, bugetul municipiului, orașului, satului (comunei). Reieșind din faptul că statul și unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale dreptului de proprietate publică asupra terenurilor, recomand revizuirea normei respective, prin precizarea domeniului din care face parte terenul supus vânzării. Vânzarea terenurilor proprietate a entităților publice poate fi atribuită doar în raport cu terenurile domeniului privat al acestora, iar această concretizare va exclude orice fel de interpretare și aplicare defectuoasă din partea celor care administrează bunurile respective.

Referitor la **art. 4 alin. (5¹)**, în partea ce ține de vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică supuse privatizării, menționez următoarele. Fiind protejat de legiuitor prin intermediul regulii inalienabilității, un teren proprietate publică nu poate forma obiect al unei privatizări decât în cazul în care acestuia i-a fost schimbat, prin hotărâre de Guvern sau decizie a consiliului local, regimul juridic. Astfel, norma respectivă necesită a fi revizuită, prin precizarea regimului juridic al terenului supus privatizării.

Activitatea de legiferare este expres stabilită de Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, potrivit căreia elaborarea proiectelor actelor normative trebuie să fie precedată, în funcție de importanța și complexitatea proiectelor respective, de efectuarea studiilor de cercetare în scopul fundamentării necesității sau lipsei acesteia privind inițierea elaborării unui act normativ. Studiile de cercetare se efectuează pentru cunoașterea temeinică a realităților social-economice ce urmează a fi reglementate, a cadrului normativ relevant, a reglementărilor similare în legislația altor state, inclusiv a țărilor Uniunii Europene.

Astfel, întru minimizarea factorilor de corupție, dar și întru excluderea prejudicierii grave a statului și a unităților administrativ-teritoriale prin vânzarea/privatizarea unor terenuri care nu pot și nu trebuie să fie vândute, consider oportună operarea modificărilor expuse mai sus, la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Totodată, consider că Parlamentul trebuie să evalueze și să revizuiască legislația care reglementează proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale, prin prisma principiilor dreptului de proprietate și a celor două regimuri juridice aplicabile proprietății entităților publice: domeniul public și domeniul privat. Astfel, acolo unde nu este clar specificat faptul că sunt supuse înstrăinării, privatizării doar bunurile domeniului privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, forul legislativ urmează să facă ajustările respective. Este vorba, de exemplu, despre art. 5 din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice – inclusiv în partea ce se referă la ajustarea termenului „proprietate de stat”, formă a proprietății socialiste, în „proprietate a statului” (art. 6 alin. (1) lit. a); art. 6 alin. (2) lit. a); art. 9 alin. (3) lit. b) ș.a.).

Pentru motivele invocate și în temeiul art. 93 alin. (2) din Constituție, se remite Parlamentului Legea nr. 122/2023 pentru modificarea unor acte normative.

Cu respect,

Sander

Maia SANDU



PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

L E G E

pentru modificarea unor acte normative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. – Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147–149, art. 1161), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Denumirea legii va avea următorul cuprins:

„L E G E

**privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare
a terenului”.**

2. În cuprinsul legii:

cuvintele „lot de pământ de pe lângă casă”, la orice formă gramaticală, se substituie cu cuvintele „lot de pe lângă casă” la forma gramaticală corespunzătoare;

cuvântul „pământ”, la orice formă gramaticală, se substituie cu cuvântul „teren” la forma gramaticală corespunzătoare.

3. Articolul 1:

litera b) se abrogă;

litera e) va avea următorul cuprins:

„e) relațiilor de locațiune/arendă.”

4. Articolul 3 va avea următorul cuprins:

„Articolul 3. Principiile de bază la vânzarea-cumpărarea terenurilor

(1) Vânzarea-cumpărarea terenurilor se efectuează prin contract de vânzare-cumpărare, la preț normativ, la prețul negociat sau la prețul licitat. Pentru încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documentele în care sunt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului și care confirmă drepturile proprietarului asupra terenului respectiv, documente eliberate, după caz, de:

a) organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul – pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată;

b) Agenția Proprietății Publice – pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate a statului;

c) primăria municipiului, orașului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul – pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale respective.

(2) Terenurile pe care sunt amplasate părți componente ale bunurilor imobile, astfel cum acestea sunt definite la art. 460 din Codul civil nr. 1107/2002, se vând împreună cu bunurile imobile respective. În acest caz, prețul de vânzare se formează din prețul terenului și din prețul părților componente ale bunurilor imobile de pe acesta, regulă care se aplică indiferent dacă părțile componente sunt sau nu înregistrate împreună cu terenul în cauză în registrul bunurilor imobile.

(3) Suprafața de teren care, după parametri și amplasare, nu poate forma singură un bun imobil, conform art. 7 din Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, se vinde prin licitație la care pot participa numai proprietarii terenurilor adiacente. Suprafața respectivă de teren se comasează cu terenul proprietarului căruia i s-a adjudecat. În cazul în care există doar un proprietar ce deține teren adiacent suprafeței de teren care nu poate forma singură un bun imobil, terenul menționat se vinde proprietarului respectiv la preț normativ, calculat în conformitate cu prezenta lege. Prevederile prezentului alineat se aplică corespunzător și în cazul relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri (suprafețe de teren), iar plata anuală de locațiune/arendă nu poate fi mai mică decât limita stabilită la art. 10 din prezenta lege.

(4) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor cu destinație agricolă, terenurile de pe un câmp sau de pe o porțiune din acest câmp, ocupate de drumurile existente care servesc activitățile agricole, specificate la art. 36 alineatul al doilea lit. b) din Codul funciar nr. 828/1991, și/sau de drumurile proiectate, dar care nu sunt executate, se vând la prețul normativ al terenului, calculat conform tarifului

specificat la poziția I din anexa la prezenta lege. Vânzarea-cumpărarea se efectuează la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care proprietar al terenurilor respective este aceeași persoană, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate și căile de acces către alte terenuri și obiecte existente nu vor fi îngrădite.

(5) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate a statului se varsă în bugetul de stat.

(6) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale se varsă în bugetul municipiului, orașului, satului (comunei) respectiv.

(7) În scopul asigurării impozitării funciare, noul proprietar al terenului și autoritatea administrației publice locale sau, după caz, Agenția Proprietății Publice, în termen de 10 zile de la data vânzării terenului, informează organul fiscal teritorial despre schimbarea proprietarului terenului.

(8) Autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepția contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, care au fost atribuite în proprietate privată conform art. 12 din Codul funciar nr. 828/1991, fapt confirmat prin certificatul eliberat de autoritatea administrației publice locale respectivă.”

5. Articolul 4:

la alineatul (2), al doilea enunț va avea următorul cuprins: „Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la părțile componente ale bunurilor imobile, astfel cum acestea sunt definite la art. 460 din Codul civil nr. 1107/2002, amplasate pe terenurile respective.”

articolul se completează cu alineatele (3¹) și (3²) cu următorul cuprins:

„(3¹) Terenurile proprietate publică din domeniul privat, inclusiv terenurile cu destinație agricolă, care sunt în excedent și/sau care nu sunt ocupate de construcții/clădiri, de alte bunuri legate solid de teren se vând prin licitație publică, desfășurată în modul stabilit de Guvern, în cazul terenurilor proprietate a statului, sau se vând conform regulamentului privind gestionarea resurselor funciare, aprobat prin

decizia consiliului local respectiv, în cazul terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.

(3²) Prețul inițial al terenului expus la licitație trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea de piață a acestuia, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.”

la alineatul (5):

litera a) va avea următorul cuprins:

„a) după publicarea comunicatului informativ cu privire la desfășurarea licitației, solicitantul, persoană fizică sau persoană juridică, depune la secretarul comisiei de licitare, din cadrul primăriei municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, din cadrul autorității împuternicite de către Guvern, o cerere de participare la licitație;”

litera b) se abrogă;

litera c) va avea următorul cuprins:

„c) în termen de 30 de zile de la semnarea procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației, vânzătorul și cumpărătorul sunt obligați să semneze contractul de vânzare-cumpărare;”

articolul se completează cu alineatele (5¹)–(5³) cu următorul cuprins:

„(5¹) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente construcțiilor amplasate pe terenurile respective, se efectuează la prețul de piață al terenului, determinat de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

(5²) Terenurile proprietate publică aferente construcțiilor proprietate privată se vând persoanelor fizice sau persoanelor juridice care dețin drept de proprietate asupra bunurilor respective.

(5³) Terenurile proprietate publică aferente construcțiilor din cadrul parcurilor industriale se vând la prețul normativ al terenului, stabilit la data dării acestora în folosință întreprinderii administratoare sau, după caz, la data dării acestora în arendă

rezidenților parcului industrial. Terenurile respective se vând exclusiv după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor cu destinație industrială și a celor conexe, cu respectarea prevederilor Legii nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale.”

alineatul (6) se abrogă;

la alineatul (8), cuvintele „autoritatea administrației publice locale” se substituie cu textul „autoritatea administrației publice centrale/locale”;

alineatele (9)–(9²) și (10)–(12) se abrogă.

6. Articolul 8 se completează cu alineatul (3¹) și (3²) cu următorul cuprins:

„(3¹) Lotul de pe lângă casă, dat în folosință temporară, și suprafața de teren cu care lotul de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la preț normativ, calculat conform tarifului indicat la poziția I din anexă, sau se dau în locațiune persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care, după parametri și amplasare, terenurile menționate pot forma singure bunuri imobile, acestea se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

(3²) Vânzarea-cumpărarea loturilor de pe lângă casă se efectuează după cum urmează:

a) cumpărătorul, persoană fizică sau persoană juridică, depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la autoritatea împuternicită de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei indicate la art. 4 alin. (2), sau, după caz, autoritatea împuternicită de către Guvern examinează, în termen de o lună, cererea respectivă; aprobă planul geometric al terenului, elaborat, în modul stabilit de legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după caz, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului; determină prețul terenului (suprafeței de teren); încheie contractul de vânzare-cumpărare cu cumpărătorul și stabilește termenul de achitare a plății;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, o sumă egală cu prețul normativ al terenului, stabilit în funcție de destinația acestuia;

d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial;

e) noul deținător al terenului prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul (suprafața de teren) pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia (acesteia).”

7. Articolul 9:

la alineatul (1), textul „privatizate sau care se privatizează, terenurile aferente bunurilor private” se substituie cu textul „supuse privatizării, terenurile aferente bunurilor proprietate privată”;

la alineatul (2), după cuvintele „de la stat” se introduce textul „/autoritățile administrației publice locale”;

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Construcțiile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale nu pot fi vândute fără terenurile aferente.”

8. Articolul 10:

denumirea articolului va avea următorul cuprins:

„Articolul 10. Prețul normativ al terenului la vânzarea-cumpărarea, locațiunea și arendarea terenurilor și la constituirea suprafeței”;

la alineatul (1), textul „la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor” se substituie cu textul „la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la locațiunea/arendarea acestora”;

alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) În cazul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente bunurilor, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, specificate la art. (1) lit. a), contractul de locațiune/arendă a terenurilor respective, încheiat cu autoritatea administrației publice centrale/locale, devine nul din data intrării în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare.”

la alineatul (7), cuvintele „aferente bunurilor privatizate și a terenurilor aferente bunurilor private” se substituie cu textul „proprietate publică, aferente bunurilor proprietate privată,”;

articolul se completează cu alineatele (7¹)–(7⁶) cu următorul cuprins:

„(7¹) Prețul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, aferente bunurilor proprietate privată, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă.

(7²) Locațiunea/arendarea terenurilor proprietate publică, cu excepția celor aferente bunurilor proprietate privată, și constituirea suprafeței asupra acestora au loc prin licitație, dacă legea nu prevede altfel, desfășurată în modul stabilit de Guvern sau conform regulamentului privind gestionarea resurselor funciare, aprobat prin decizia consiliului local respectiv.

(7³) Terenurile cu destinație agricolă, proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, se dau în arendă conform prevederilor art. 1308 din Codul civil nr. 1107/2002.

(7⁴) În cazul arendării terenurilor prin licitație, plata anuală de arendă se stabilește la licitație și constituie cel puțin 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. În cazul în care valoarea de piață a terenului, determinată de evaluator, este mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege, drept referință servește prețul normativ al terenului care se dă în arendă.

(7⁵) Plata pentru folosirea terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, aferente construcțiilor proprietate privată, se stabilește în baza unui raport de evaluare, întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, și nu poate fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

(7⁶) Mărimea redevenței anuale, în cazul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în conformitate cu art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, se determină în modul stabilit de Guvern, pentru terenurile proprietate a statului, sau se determină de autoritatea administrației publice locale, pentru terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale respective, dar care nu poate fi mai mică decât plata anuală minimă de locațiune a terenurilor proprietate publică, stabilită în conformitate cu prezenta lege.”

alineatul (10) se abrogă;

articolul se completează cu alineatele (13) și (14) cu următorul cuprins:

„(13) Mijloacele financiare obținute din locațiunea/arenda terenurilor proprietate a statului și din constituirea suprafeței asupra acestora se varsă în bugetul de stat.

(14) Mijloacele financiare obținute din locațiunea/arenda terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale și din constituirea suprafeței asupra acestora se varsă în bugetul municipiului, orașului, satului (comunei) respectiv(e).”

9. La articolul (10¹) alineatul (1), textul „nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform art. 10 alin. (11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă” se substituie cu textul „calculată conform art. 10 alin. (7⁵)”.

Art. II. – La articolul 1308 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 66–75, art. 132), cu modificările ulterioare, alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se stabilește în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenului.”

Art. III. – Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90–93, art. 401), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La articolul 1, alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Dispozițiile prezentei legi nu se aplică procesului de constituire și activității Depozitarului central unic, reglementate prin Legea nr. 234/2016 cu privire la Depozitarul central unic al valorilor mobiliare, precum și exercitării de către Banca Națională a Moldovei a drepturilor cu privire la cota deținută în capitalul social al acestuia, inclusiv a drepturilor cu privire la înstrăinarea totală sau parțială a cotei respective.”

2. Articolul 17¹:

alineatele (2) și (3) se abrogă;

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) Mijloacele financiare obținute din locațiunea/arendarea terenurilor proprietate publică și din exercitarea dreptului de superficie asupra acestora se varsă în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul municipiului, orașului, satului (comunei) respectiv(e).”

3. Articolul 54:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Terenurile proprietate publică din domeniul privat care nu sunt ocupate de construcții/clădiri, de alte bunuri legate solid de teren și care sunt înscrise în lista bunurilor supuse privatizării se vând în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenului.”

alineatul (2) se abrogă.

Art. IV. – (1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:

- a) va aduce actele sale normative în concordanță cu aceasta;
- b) va elabora actele normative necesare pentru implementarea prezentei legi;
- c) va asigura republicarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova a Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenului.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI



**Chișinău, 25 mai 2023.
Nr. 122.**

ЗАКОН

о внесении изменений в некоторые нормативные акты

Парламент принимает настоящий органический закон.

Ст. I. – В Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., № 147–149, ст. 1161), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. Изменение в наименовании закона касается только текста на румынском языке.

2. По всему тексту закона слова «приусадебный земельный участок» и «Приусадебный земельный участок» заменить соответственно словами «приусадебный участок» и «Приусадебный участок» в соответствующих числе и падеже.

3. В статье 1:

пункт b) признать утратившим силу;

пункт e) изложить в следующей редакции:

«e) отношений найма/аренды.».

4. Статью 3 изложить в следующей редакции:

«Статья 3. Основные принципы купли-продажи земель

(1) Купля-продажа земель осуществляется путем заключения договора купли-продажи по нормативной цене, договорной цене или установленной на аукционе цене. Для заключения сделки купли-продажи представляются документы, содержащие количественные и качественные параметры земельного

участка и подтверждающие права собственника на соответствующий земельный участок, которые в зависимости от ситуации выдаются:

а) территориальным кадастровым органом, в зоне деятельности которого находится земельный участок, – в случае купли-продажи земельных участков, находящихся в частной собственности;

б) Агентством публичной собственности – в случае купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности государства;

с) примэрией муниципия, города, села (коммуны), на подведомственной территории которых находится земельный участок, – в случае купли-продажи земельных участков, находящихся в собственности соответствующей административно-территориальной единицы.

(2) Земли, на которых расположены составные части недвижимого имущества, как они определены статьей 460 Гражданского кодекса № 1107/2002, продаются вместе с соответствующими объектами недвижимого имущества. В этом случае продажная цена формируется из цены земли и цены составных частей расположенного на ней недвижимого имущества, причем правило применяется независимо от того, зарегистрированы или не зарегистрированы составные части вместе с соответствующим земельным участком в реестре недвижимого имущества.

(3) Часть земли, которая по параметрам и размещению не может самостоятельно сформировать объект недвижимого имущества согласно статье 7 Закона о формировании объектов недвижимого имущества № 354/2004, продается на аукционе, в котором могут участвовать только собственники прилегающих земельных участков. Соответствующая часть земли объединяется с земельным участком того собственника, которому она присуждена. В случае наличия лишь одного собственника земельного участка, прилегающего к части земли, которая не может самостоятельно сформировать объект недвижимого имущества, указанная часть земли продается соответствующему собственнику по нормативной цене, рассчитанной в соответствии с настоящим законом. Положения настоящей части применяются соответствующим образом и в случае арендных отношений по такого рода земельным участкам (частям земли), а ежегодная плата за наем/аренду не может быть ниже предела, установленного статьей 10 настоящего закона.

(4) В целях содействия процессу консолидации земель сельскохозяйственного назначения земельные участки, входящие в состав поля или части этого поля, занятые существующими дорогами сельскохозяйственного назначения, указанными в пункте б) второго абзаца статьи 36 Земельного кодекса № 828/1991, и/или спроектированными, но не построенными дорогами, продаются по нормативной цене земли, рассчитанной согласно тарифу, указанному в позиции I приложения к настоящему закону. Купля-продажа осуществляется

на основании заявления собственника земельных участков, подлежащих консолидации, при условии, что собственником соответствующих земельных участков является одно и то же лицо, а технологические процессы обработки (содержания) прилегающих земельных участков не нарушаются и пути доступа к другим участкам и объектам не заграждаются.

(5) Денежные средства, полученные от продажи земель, находящихся в собственности государства, вносятся в государственный бюджет.

(6) Денежные средства, полученные от продажи земель, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, вносятся в бюджет соответствующих муниципия, города, села (коммуны).

(7) В целях обеспечения земельного налогообложения новый собственник земли и орган местного публичного управления или в зависимости от ситуации Агентство публичной собственности в десятидневный срок со дня продажи земли сообщают территориальному налоговому органу о смене собственника земли.

(8) Нотариальное удостоверение договоров купли-продажи земель является обязательным, за исключением договоров купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, площадью до 0,25 гектара, переданных в частную собственность согласно статье 12 Земельного кодекса № 828/1991, что подтверждается справкой, выданной соответствующим органом местного публичного управления.».

5. В статье 4:

второе предложение части (2) изложить в следующей редакции: «Продавец решает все вопросы, связанные с составными частями недвижимого имущества, как они определены статьей 460 Гражданского кодекса № 1107/2002, расположенного на соответствующих земельных участках.»;

дополнить статью частями (3¹) и (3²) следующего содержания:

«(3¹) Земли частной сферы, находящиеся в публичной собственности, включая земли сельскохозяйственного назначения, являющиеся пустующими и/или не занятыми строениями/зданиями, другими объектами, прочно связанными с землей, продаются посредством публичных аукционов, проводимых в установленном Правительством порядке, в случае земель, находящихся в собственности государства, или продаются согласно положению об управлении земельными ресурсами, утвержденному решением соответствующего

местного совета, в случае земель, находящихся в собственности административно-территориальных единиц.

(3²) Начальная цена земли, выставленной на аукцион, должна быть по меньшей мере равной ее рыночной стоимости, определенной оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности № 989/2002, но не ниже нормативной цены, рассчитанной в соответствии с настоящим законом.»;

в части (5):

пункт а) изложить в следующей редакции:

«а) после опубликования информационного сообщения о проведении аукциона заявитель, являющийся физическим или юридическим лицом, подает в секретариат аукционной комиссии при примэрии муниципия, города, села (коммуны) или в зависимости от ситуации уполномоченному Правительством органу заявку на участие в аукционе;»;

пункт б) признать утратившим силу;

пункт с) изложить в следующей редакции:

«с) в 30-дневный срок после подписания протокола о результатах аукциона продавец и покупатель обязаны подписать договор купли-продажи;»;

дополнить статью частями (5¹)–(5³) следующего содержания:

«(5¹) Купля-продажа подлежащих приватизации земель, находящихся в публичной собственности, включая земельные участки, прилегающие к расположенным на соответствующих участках строениям, осуществляется по рыночной стоимости земли, определенной оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности № 989/2002, но не ниже нормативной цены, рассчитанной в соответствии с настоящим законом.

(5²) Земли, находящиеся в публичной собственности, прилегающие к строениям, находящимся в частной собственности, продаются физическим или юридическим лицам, обладающим правом собственности на соответствующие объекты.

(5³) Прилегающие к строениям земельные участки, находящиеся в публичной собственности и входящие в состав промышленных парков, продаются по нормативной цене земли, установленной на день их передачи в пользование управляющему предприятию или в зависимости от ситуации на день их

передачи в аренду резидентам промышленного парка. Соответствующие земельные участки продаются исключительно после приобретения и/или сдачи в эксплуатацию строений промышленного и вспомогательного назначения с соблюдением положений Закона о промышленных парках № 182/2010.»;

часть (6) признать утратившей силу;

в части (8) слова «органы местного публичного управления могут» заменить словами «орган центрального/местного публичного управления может»;

части (9)–(9²) и (10)–(12) признать утратившими силу.

6. Статью 8 дополнить частями (3¹) и (3²) следующего содержания:

«(3¹) Приусадебный участок, предоставленный во временное пользование, и часть земли, с которой приусадебный участок превышает предусмотренную законодательством норму, продаются по нормативной цене, рассчитанной согласно тарифу, указанному в позиции I приложения, или сдаются в аренду лицам, в пользовании которых они находятся. В случае, если указанные участки по своим параметрам и расположению могут самостоятельно сформировать объекты недвижимого имущества, они передаются в собственность лицам, имеющим на это право, либо отчуждаются иным способом согласно законодательству.

(3²) Купля-продажа приусадебных участков осуществляется следующим образом:

а) покупатель, являющийся физическим или юридическим лицом, представляет в примэрию муниципия, города, села (коммуны) или в зависимости от ситуации уполномоченному Правительством органу заявление о покупке земли;

б) примар муниципия, города, села (коммуны) на основании решения, указанного в части (2) статьи 4, или в зависимости от ситуации уполномоченный Правительством орган рассматривает в месячный срок соответствующее заявление; утверждает геометрический план земельного участка, разработанный в установленном законодательством порядке на основании схемы земельного участка специализированным подразделением органа местного публичного управления или в зависимости от ситуации лицензированным в области градостроительства предприятием; определяет стоимость земельного участка (части земли); заключает договор купли-продажи с покупателем и устанавливает сроки внесения платы;

с) покупатель в месячный срок уплачивает сумму, равную нормативной цене земли, установленной в зависимости от ее назначения;

д) договор купли-продажи заверяется нотариально;

е) новый обладатель земельного участка представляет договор купли-продажи и геометрический план земельного участка в территориальный кадастровый орган, в зоне деятельности которого расположен земельный участок (расположена часть земли), для регистрации права собственности на него (на нее).».

7. В статье 9:

в части (1) слова «включая участки, на которых расположены либо частные объекты,» заменить словами «включая участки, на которых расположены подлежащие приватизации объекты, участки, на которых расположены объекты, находящиеся в частной собственности,»;

в части (2) после слов «у государства» дополнить словами «/органов местного публичного управления»;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Строения, находящиеся в собственности государства или административно-территориальных единиц, не могут быть проданы без земельных участков, на которых они расположены.».

8. В статье 10:

наименование статьи изложить в следующей редакции:

«Статья 10. Нормативная цена земли при купле-продаже, найме и аренде земель и при установлении суперфиция»;

в части (1) слова «при купле-продаже земель, при аренде земель» заменить словами «при купле-продаже земель, при их найме/аренде»;

часть (2) изложить в следующей редакции:

«(2) В случае заключения договора купли-продажи земель, на которых расположены объекты, а также объекты незавершенного строительства, указанные в пункте а) статьи 1, договор найма/аренды соответствующих земель, заключенный с органом центрального/местного публичного управления, признается недействительным со дня вступления в силу договора купли-продажи.»;

в части (7) слова «на которых расположены приватизированные объекты, и земель, на которых расположены частные объекты,» заменить словами «находящихся в публичной собственности, на которых расположены объекты, находящиеся в частной собственности,»;

дополнить статью частями (7¹)–(7⁶) следующего содержания:

«(7¹) Нормативная цена при купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения, на которых расположены объекты, находящиеся в частной собственности, рассчитывается исходя из тарифов, указанных в позиции I приложения.

(7²) Наем/аренда земель, находящихся в публичной собственности, за исключением земель, на которых расположены объекты, находящиеся в частной собственности, и установление суперфиция на них, если закон не предусматривает иное, осуществляются посредством аукциона, проводимого в установленном Правительством порядке или в соответствии с положением об управлении финансовыми средствами, утвержденным решением соответствующего местного совета.

(7³) Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности государства или административно-территориальной единицы, сдаются в аренду в соответствии с положениями статьи 1308 Гражданского кодекса № 1107/2002.

(7⁴) В случае сдачи земель в аренду посредством аукциона ежегодная арендная плата устанавливается на аукционе и составляет не менее двух процентов рыночной стоимости земли, определенной оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности № 989/2002. Если определенная оценщиком рыночная стоимость земли ниже рассчитанной в соответствии с настоящим законом нормативной цены, базисной ценой служит нормативная цена земли, сданной в аренду.

(7⁵) Плата за пользование землями, находящимися в собственности государства или административно-территориальной единицы, на которых расположены строения, находящиеся в частной собственности, устанавливается на основании отчета об оценке, составленного оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности № 989/2002, и не может быть ниже нормативной цены, рассчитанной в соответствии с настоящим законом.

(7⁶) Размер годового роялти в случае установления права суперфиция на земельный участок в соответствии со статьей 29 Закона о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова № 1125/2002 определяется в

установленном Правительством порядке для земельных участков, находящихся в собственности государства, или определяется местным органом публичной власти для земельных участков, находящихся в собственности соответствующей административно-территориальной единицы, но не должен быть меньше минимальной ежегодной платы за наем земель, находящихся в публичной собственности, установленной в соответствии с настоящим законом.»;

часть (10) признать утратившей силу;

только в тексте на русском языке в части (12) слова «предприятие-администратор» заменить словами «управляющее предприятие»;

дополнить статью частями (13) и (14) следующего содержания:

«(13) Финансовые средства, полученные от найма/аренды земель, находящихся в собственности государства, и от установления суперфиция на них, вносятся в государственный бюджет.

(14) Финансовые средства, полученные от найма/аренды земель, находящихся в собственности административно-территориальной единицы, и от установления суперфиция на них, вносятся в бюджет соответствующих муниципий, города, села (коммуны).».

9. В части (1) статьи 10¹ слова «в сумме не менее ежегодной арендной платы, предусмотренной частью (11) статьи 10, и не более 10 процентов нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения.» заменить словами «рассчитанная в соответствии с частью (7⁵) статьи 10.».

Ст. II. – Часть (3) статьи 1308 Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2019 г., № 66–75, ст. 132), с последующими изменениями, изложить в следующей редакции:

«(3) Годовая плата за аренду сельскохозяйственных земель, являющихся собственностью государства или административно-территориальной единицы, устанавливается в соответствии с положениями Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997.».

Ст. III. – В Закон об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121/2007 (Официальный монитор Республики Молдова, 2007 г., № 90–93, ст. 401), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. Часть (3) статьи 1 изложить в следующей редакции:

«(3) Положения настоящего закона не применяются к процессу создания и к деятельности Единого центрального депозитария, регулируемых Законом о Едином центральном депозитарии ценных бумаг № 234/2016, а также к осуществлению Национальным банком Молдовы прав в отношении принадлежащей ему доли в уставном капитале депозитария, включая права в отношении полного или частичного отчуждения соответствующей доли.».

2. В статье 17¹:

части (2) и (3) признать утратившими силу;

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) Финансовые средства, полученные от найма/аренды земель публичной собственности и установления суперфиция на них, вносятся в государственный бюджет или в зависимости от ситуации в бюджет соответствующих муниципия, города, села (комунны).».

3. В статье 54:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Земельные участки частной сферы, находящиеся в публичной собственности, свободные от строений/зданий, других объектов, прочно связанных с землей, включенные в список объектов, подлежащих приватизации, продаются в соответствии с положениями Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997.»;

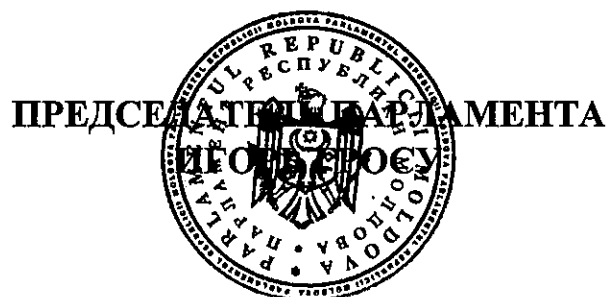
часть (2) признать утратившей силу.

Ст. IV. – (1) Настоящий закон вступает в силу со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

(2) Правительству в трехмесячный срок со дня вступления в силу настоящего закона:

- a) привести свои нормативные акты в соответствие с ним;
- b) разработать необходимые нормативные акты для введения его в действие;

с) обеспечить повторное опубликование в Официальном мониторе Республики Молдова Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997.



Кишинэу, 25 мая 2023 г.
№ 122.