

**Постоянному бюро Парламента
Республики Молдова**

На основании статьи 73 Конституции Республики Молдова и статьи 47 Регламента Парламента, представляется на рассмотрение Парламенту в порядке законодательной инициативы проект Закона о внесении изменений в некоторые нормативные документы.

Прилагаются:

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

Депутат Парламента:

Владимир Боля

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
D.D.P. Nr. <u>3dd</u>		
" <u>25</u> "	<u>07</u>	20 <u>dd</u>
Ora _____		

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:

По всему тексту закона слово «земля» заменить словом «земельный участок» в соответствующем падеже и числе.

1. В статье 1:

пункт b) изложить в следующей редакции:

«b) включения стоимости находящихся в публичной собственности земельных участков, на которых расположены объекты, указанные в пункте а), в уставный капитал государственного/муниципального предприятия по решению учредителя или коммерческого общества с публичным капиталом, по решению общего собрания акционеров/пайщиков в качестве доли участия в уставном капитале данных предприятий;»;

в пункте е) слова «арендных отношений» заменить словами «отношений найма/аренды».

2. Статью 3 изложить в следующей редакции:

«Статья 3. Продажа земельных участков

(1) Купля-продажа земельных участков осуществляется путем заключения договора купли-продажи по аукционной цене. Для оформления сделки купли-продажи представляются документы, содержащие информацию о количественных и качественных параметрах земельного участка и о праве обладателя земельного участка, которые 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 публичной собственности государства;

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

(2) Земельные участки, на которых расположены составные части недвижимого имущества, определенных в соответствии со статьей 460 Гражданского кодекса, продаются одновременно с указанными объектами недвижимого имущества. Продажная цена недвижимости включает также цену земельного участка, на которой расположены составные части недвижимого имущества. Данное правило применяется независимо от того зарегистрированы или не зарегистрированы эти объекты совместно с земельным участком в реестре недвижимого имущества.

(3) Земельный участок, который по параметрам и размещению не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества согласно статье 7 Закона о формировании объектов недвижимого имущества № 354/2004, без своей регистрации, продается на аукционе обладателям смежных земель. В случае наличия лишь одного обладателя смежного земельного участка продажа земельного участка, который не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества, может осуществляется путем прямых переговоров с обладателем соответствующего участка по цене не ниже нормативной цены, рассчитанной согласно настоящему закону. Данное положение распространяется также на арендные отношения по такого рода участкам, а ежегодная плата за аренду/наем не может быть ниже предела, установленного статьей 10.

(4) В целях содействия процессу консолидации сельскохозяйственных земель земельные участки, входящие в состав поля или части этого поля, занятые дорогами сельскохозяйственного назначения, указанными в пункте б) части второй статьи 36 Земельного кодекса, и/или спроектированными, но не проложенными на местности дорогами, спроектированными, но не созданными лесополосами, продаются по нормативной цене земли согласно тарифу, указанному в позиции I приложения. Купля-продажа осуществляется на основании заявления собственника земельных участков, подлежащих консолидации, при условии, что собственником этих земельных участков является одно и то же лицо, а технологические

процессы обработки (содержания) прилегающих земель не нарушаются, а пути доступа к другим участкам и объектам не заграждаются.

(6) Денежные средства, полученные от продажи земельных участков, находящихся в публичной собственности государства, вносятся в государственный бюджет.

(7) В целях земельного налогообложения новый обладатель земельного участка и орган местного публичного управления/Агентство публичной собственности в десятидневный срок сообщают территориальному налоговому органу об изменении обладателя земельного участка.

(8) Нотариальное удостоверение договоров купли-продажи земли является обязательным, за установленными законом исключениями.».

3. В статье 4:

в части (2) слова «строениями, инженерными сооружениями, многолетними насаждениями и другим недвижимым имуществом, расположенным» заменить словами «составными частями недвижимого имущества, определенными в соответствии со статьей 460 Гражданского кодекса, расположенными»;

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

«(3¹) Земельные участки, находящиеся в публичной собственности государства, относящиеся к частной сфере, в том числе сельскохозяйственные земельные участки которые представляют излишки и/или свободны от зданий/сооружений прочно связанных с землей, продаются на открытых аукционах, проводимых в установленном Правительством порядке, в случае земельных участков, находящихся в публичной собственности государства, или в соответствии с Положением об управлении земельными ресурсами, утвержденным решением соответствующего местного совета, в случае продажи земельных участков, находящихся в публичной собственности административно-территориальных единиц.

(3²) Начальная цена при выставлении на аукцион должна быть равна по меньшей мере рыночной стоимости земельного участка, 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 извещения о проведении открытого аукциона, заявитель (физическое или юридическое лицо) представляет в секретариат Аукционной комиссии при администрации 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 по результатам аукциона, продавец и аукционистом конкурсных торгов обязаны подписать договор о купле-продаже;»;

дополнить частями (5¹), (5²) и (5³) следующего содержания:

«(5¹) Купля-продажа подлежащих приватизации находящихся в публичной собственности земельных участков, в том числе тех, на которых расположены связанные с ними объекты, осуществляется по цене, равной по меньшей мере рыночной стоимости земельных участков, определенной оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности № 989/2002, но не ниже нормативной цены, рассчитанной в соответствии с настоящим законом.

(5²) Земельные участки, на которых расположены объекты, находящиеся в частной собственности, продаются физическим или юридическим лицам, располагающим правом собственности на эти объекты;

(5³) Земельные участки, прилегающие к строениям в рамках промышленных парков, продаются по нормативной цене на земельные участки, установленной на момент их передачи в пользование управляющему предприятию или в аренду резидентам промышленного парка, исключительно после покупки и/или сдачи в эксплуатацию строений промышленного вспомогательного назначения, при условии соблюдения положений Закона о промышленных парках.»;

часть (6) признать утратившей силу;

в часть (8) слова «Органы местного публичного управления» заменить словами «Органы центрального/местного публичного управления»;

части (9), (9¹), (9²), (10), (11) и (12) признать утратившими силу.

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

«(3¹) Приусадебные земельные участки, находящиеся во временном пользовании граждан, и площади приусадебных земельных участков, которыми они владеют сверх нормы, предусмотренной законодательством, продаются по нормативной цене согласно тарифу, указанному в позиции I приложения к закону, или сдаются в аренду лицам, в пользовании которых они находятся. В случае, если данные земельные участки по своим параметрам и расположению могут быть сформированы как самостоятельные объекты недвижимого имущества, эти участки передаются в собственность лицам, имеющим на это право, или отчуждаются иным способом согласно законодательству.

(3²) Купля-продажа усадебных участков осуществляется в следующем порядке:

а) покупатель (физическое или юридическое лицо) 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 основе решения, предусмотренного частью (2) статьи 4, или в зависимости от ситуации уполномоченный Правительством орган рассматривает в месячный срок заявление покупателя, утверждает геометрический план земельного участка, выполненный в установленном законодательством порядке на основании схемы земельного участка специализированным подразделением органа местного публичного управления или при необходимости лицензированным в области градостроительства предприятием, определяет стоимость земельного участка (его части), заключает договор купли-продажи, устанавливает сроки внесения платы;

с) покупатель в месячный срок уплачивает сумму, равную нормативной цене земельных участков соответствующего 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 находится участок, для регистрации права собственности на него.».

6. В статье 9:

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

в части (2) после слова «у государства» дополнить словами «/административно-территориальных органов»;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Застройки, находящиеся в собственности государства/административно-территориальных органов не подлежат продаже без прилегающих участков.».

7. В статье 10:

в наименовании статьи после слов «при купле-продаже» дополнить словами «, найме, суперфиции»;

в части (1) после слов «купле-продаже земель,» дополнить словами «при найме/»;

в части (2) слово «аренды» заменить словами «и найма/аренды» и слово «местного» заменить словами «центрального/местного»;

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 частные объекты»;

дополнить частями (7¹), (7²), (7³), (7⁴), (7⁵) и (7⁶) следующего содержания:

«(7¹) При купле-продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, на которых расположены частные объекты, нормативные цена рассчитывается исходя из тарифов, указанных в позиции IV приложения.

(7²) Земельные участки, находящиеся в публичной собственности, за исключением участков, на которых расположены частные объекты, передаются в имущественный наем/аренду/суперфиций на открытых аукционах, проводимых в установленном Правительством порядке, в случае земельных участков, находящихся в публичной собственности государства,

или в соответствии с Положением об управлении финансовыми средствами, утвержденным решением соответствующего местного совета.

(7³) Земельные участки, находящиеся в собственности государства или административно-территориальных единиц, передаются в аренду в соответствии с положениями статьи 1308 Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002.

(7⁴) В случае передачи в аренду земельных участков на открытых аукционах ежегодная арендная плата устанавливается на аукционах и составляет не менее 2 процентов рыночной цены участка, определенной оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности №989/2002. Если определенная оценщиком рыночная цена земельного участка, ниже рассчитанной в соответствии с настоящим законом нормативной цены, базисной ценой служит нормативная цена земельного участка, сданного в аренду.

(7⁵) Плата за пользование земельными участками, находящимися в публичной собственности государства или административно-территориальных единиц, на которых расположены частные строения, устанавливается на основании отчета об оценке, составленного оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности №989/2002, и не должна быть ниже нормативной цены, рассчитанной в соответствии с настоящим законом.

(7⁶) Размер годовой 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 порядке, установленном Правительством, для земельного участка, принадлежащего государству, или определяется местным органом публичной власти, для земельного участка, принадлежащего административно-территориальному органу, но не должен быть меньше минимального размера ежегодной платы за наем земельного участка, находящегося в публичной собственности, установленного в соответствии с настоящим Законом.»;

часть (10) признать утратившей силу;

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

«(13) Финансовые средства, полученные от найма/аренды/суперфиция публичной собственности государства, перечисляются в государственный бюджет.

(14) Финансовые средства, полученные от найма/аренды/суперфиция публичной собственности административно/территориальной единицы, перечисляются в бюджет данного муниципия, города, села (коммуны).».

6. В части (1) статьи (10¹) «не более 10 процентов нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения.» заменить словами «рассчитанной в соответствии с частью (7⁵) статьи 10.».

Ст. II – 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. В часть (3) статьи 1 после слов «Единого центрального депозитария;» дополнить словами «ценных бумаг, а также осуществлению Национальным банком Молдовы своих прав в отношении своей доли в уставном капитале, в том числе путем ее полного или частичного отчуждения;».

2. В пункте h) части (2) статьи 9 слова «в наем/аренду» заменить словами «в наем/аренду/суперфиций».

3. В статье 17¹:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Земельные участки публичной собственности, за исключением земельных участков, прилегающих к строениям, находящимся в частной собственности, сдаются в наем/аренду/суперфиций в установленном Правительством порядке или согласно Положению об управлении земельными ресурсами, утвержденным решением соответствующего местного совета.»;

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

часть (4) признать утратившей силу;

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) Финансовые средства, полученные от сдачи в наем/аренду/суперфиций публичной собственности, перечисляются в государственный бюджет или бюджет административно-территориальной единицы, по обстоятельствам.».

4. В статье 54:

часть (1) изложить в следующей редакции:

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

часть (2) признать утратившей силу.

Ст. III – В Гражданский кодекс Республики Молдова № 1107/2002 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2019 г., № 66-75, ст.132), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

часть (3) статьи 1308 изложить в следующей редакции:

«(3) Годовая плата за аренду сельскохозяйственных земельных участков, являющихся собственностью государства или административно-территориальной единицы, составляет не менее двух процентов рыночной стоимости земельного участка, определенной оценщиком в соответствии в Законом об оценочной деятельности. Если рыночная стоимость земельного участка, определенная оценщиком ниже нормативной цены, базисной ценой служит нормативная цена земельного участка, сданного в аренду.».

Ст. VII - (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:

- а) привести свои нормативные акты в соответствии с ним;
- б) разработать необходимые нормативные акты для введения в действие настоящего закона.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА