

**Постоянному бюро Парламента
Республики Молдова**

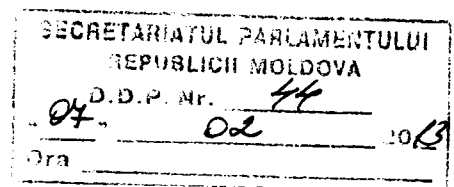
В соответствии с положениями статьи 73 Конституции Республики Молдова и статьи 47 Регламента Парламента представляется в качестве законодательной инициативы проект Закона о внесении изменений и дополнений в Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли №1308-XIII от 25 июля 1997 года.

Приложения:

1. Проект закона.
2. Пояснительная записка.

Депутат Парламента

И. ИОНАШ



ЗАКОН
о внесении изменений и дополнений в Закон
о нормативной цене и порядке купли-продажи земли
№1308-XIII от 25 июля 1997 года

Парламент принимает настоящий органический закон.

Ст.І. – В Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли №1308-XIII от 25 июля 1997 года (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., №147-149, ст.1161), с последующими изменениями, внести следующие изменения и дополнения:

1. Часть (2) статьи 3 дополнить в конце словами «, а также по рыночной стоимости (цене), установленной собственником земли на основании оценочного заключения по землям, находящимся в публичной собственности, указанным в настоящем законе».

2. В статье 4:

пункт с) части (5) после слов «или на аукционе» дополнить словами «, а также по рыночной стоимости (цене)»;

часть (9) изложить в следующей редакции:

«(9) Купля-продажа земель, находящихся в публичной собственности, используемых в технологическом процессе, на которых расположены приватизированные или подлежащие приватизации объекты либо частные объекты, а также объекты незавершенного строительства, осуществляется по нормативной цене земли.

Земельный участок, который по своим параметрам и расположению не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества, продается на аукционе обладателям смежных земель. В случае наличия одного единственного обладателя смежных земель купля-продажа земельного участка, который не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества, осуществляется по

рыночной стоимости (цене) земли. Данное положение распространяется также на арендные отношения по такого рода участкам.

Земли, на которых расположены приватизированные или частные объекты, не использованные в технологическом процессе, в том числе смежные не предоставленные земли, необходимые для расширения данных объектов в соответствии с градостроительной документацией, продаются по рыночной стоимости (цене). Остальные земли продаются на аукционе, с исключениями, предусмотренными законом.

Земли, на которых расположены жилые дома, не являющиеся многоквартирными, принадлежащие юридическим лицам, продаются по нормативной цене земли в соответствии с позицией IV приложения к настоящему закону.»;

часть (10) изложить в следующей редакции:

«(10) Приусадебные земельные участки, находящиеся во временном пользовании, 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. В случае, если приусадебные земельные участки по своим параметрам и расположению могут быть сформированы как самостоятельные объекты недвижимого имущества, эти участки продаются по рыночной стоимости (цене) лицам, которые их используют, или отчуждаются на аукционе в случае их запрашивания другими обладателями смежных земель. Если приусадебные участки не могут быть переданы в собственность, они предоставляются во временное бесплатное пользование до их использования согласно назначению.».

3. Часть (1) статьи 8 изложить в следующей редакции:

«(1) Приусадебный земельный участок включает земли, занятые домом, хозяйственными постройками и огородами, предоставленные согласно законодательству, в том числе те, на которых будут построены жилые дома, согласно градостроительной документации и решению местного совета.».

4. Часть (6) статьи (9) дополнить следующим текстом: «Указанные земли могут быть сданы в аренду преимущественно владельцам недвижимости (за исключением частных жилых домов) для обустройства уличной инфраструктуры, дневной парковки, организации летних террас при объектах общественного питания – временно, до использования их по назначению.».

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Закона о внесении изменений и дополнений
в Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи
земли №1308-XIII от 25 июля 1997 года

Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли №1308-XIII от 25 июля 1997 года устанавливает, в частности, законодательные нормы купли-продажи земель, находящихся в публичной собственности, в том числе садоводческих, приусадебных участков, а также участков под строительство в населенных пунктах. В то же время, Законом №1308 было установлено понятие нормативной цены земли, которая применяется при купле-продаже и сдаче в аренду участков, был установлен порядок расчета нормативной цены и арендной платы за участки, находящиеся в публичной собственности (ст.10).

В целях обеспечения исполнения Закона Правительство утвердило Положение о купле-продаже прилегающих земельных участков (в первой редакции – 23.10.96 г.). Действующее положение было утверждено Постановлением Правительства №1428 от 16 декабря 2008 года. Им установлены условия и порядок купли—продажи (приватизации) земельных участков, находящихся в публичной собственности, на которых расположены частные объекты, в том числе незавершенного строительства, указаны коэффициенты, применяемые при расчете продажной цены, установлен образец договора купли-продажи сопутствующего земельного участка.

Целью данного законопроекта является поддержка местных органов публичной власти и деблокирование многих ситуаций, тормозящих тем или иным образом деятельность местных органов публичной власти и предприятий.

До вступления в силу (14.11.2008 г.) изменений, внесенных в Закон №1308-XIII от 25.07.1997 г. Законом №210-XVI от 17.10.2008 г., купля-продажа земельных участков, находящихся в публичной собственности, осуществлялась местными органами публичной власти с согласия органа, уполномоченного Правительством. Начиная с этой даты земли, находящиеся в публичной собственности государства (частная сфера), продаются уполномоченным государственным органом, а земли, находящиеся в публичной муниципальной собственности (частная сфера) продаются местными советами без дополнительных разрешений. В соответствии с этим изменением из перечня полномочий местных органов публичной власти была исключена возможность продажи земель по свободной цене и осталась только prerogative продажи земель по нормативной цене, по конкурсу или с аукциона. Однако законодателем не был предусмотрен порядок купли-продажи нефункциональных земель (кроме приусадебных участков), которые по своим параметрам и размещению не могут быть использованы для размещения на них самостоятельных объектов (независимые правовые

объекты), а также земельные участки, необходимые для расширения уже существующих предприятий. До внесения соответствующих изменений местные органы публичной власти продавали эти участки по свободной (рыночной) цене, что обеспечивает повышенную эффективность данного решения как для публичного бюджета, так и для адресатов. Считаем, что выставление таких участков на аукцион в таких случаях зачастую тормозит экономическое развитие предприятий и снижает темпы экономического развития хозяйствующих субъектов и, в конечном итоге, страны.

Кроме того, в тексте действующего закона нет соответствующих положений по поводу купли-продажи участков, на которых расположены жилые дома, не являющиеся многоэтажными, в случае, если они принадлежат юридическим лицам. В результате приобретения жилых домов, не являющиеся многоэтажными, юридические лица не могут приобретать прилегающие участки, что создает препятствия к развитию хозяйствующих субъектов и ведет к снижению поступлений в местные и центральные бюджеты.

Действующая норма, предусмотренная частью (10) статьи 4 Закона №1308-ХІІІ от 25.07.1997 (в силе – с 23.12.2005) не является единообразной и сбалансированной, так как предполагает отчуждение или сдачу в аренду субъектам права приусадебных участков, переданных во временное пользование или переданных сверх нормы. Данная процедура обусловлена тем, что земельные отношения, установленные местными органами публичной власти с физическими лицами, являющимися обладателями приусадебных участков, а также с ассоциациями собственников, управляющими жилыми домами, являются бесплатными. Однако данная норма является несправедливой по отношению к соответствующим лицам, которые могут приобретать эти участки исключительно на возмездной основе.

Чтобы устранить это несоответствие, предлагается, чтобы в случае, когда приусадебные участки не могут быть переданы в собственность по причине размещения в зонах расширения путей сообщений, в пределах зеленых зон и других зон со специальным режимом, следует передать эти участки в бесплатное пользование, до их использования по назначению, создавая тем самым справедливые условия по отношению к другим обладателям жилья.

Внесение изменений в Закон в конце 2008 года, которыми была исключена возможность продажи нефункциональных земель по свободной цене путем учреждения нормы, согласно которой все земельные участки продаются на аукционе, привело к сокращению размера сумм, получаемых от продажи участков (например, в Кишиневе в результате продажи участков поступило: в 2006 году – 49,35 млн. леев; в 2007 году – 67,8 млн. леев; в 2008 году – 98,38 млн. леев; а в 2009 году – 52,57 млн. леев).

Предложение о внесении изменений в часть (6) статьи 9 основано на многочисленных заявках хозяйствующих субъектов, запрашивающих право

на использование/эксплуатацию с правом аренды земельных участков, относящихся к водному фонду, предназначенных для инженерных сетей, а также участков общественного пользования для обустройства временных стоянок, уличной инфраструктуры, а также для организации летних террас при объектах общественного питания. Средства, накопленные в результате эффективного использования этих земель, предоставят местным органам публичной власти практические возможности для реализации новых проектов.

Нефункциональные участки – это участки, которые не могут быть использованы по специальному назначению в связи с тем, что их конфигурация и размещение не позволяют размещение объектов специального назначения и не соответствуют нормативам градостроительства и обустройства территории (нет возможности для организации доступа к участку, размер и форма участка, его загороженность частными участками со всех сторон не позволяют его применение и др.). Такие участки могут быть использованы только в случае присоединения к смежным сопутствующим участкам (частным) при условии их интеграции в назначение существующих объектов, расположенных на этих участках. Для этого необходим механизм, регламентирующий продажу по рыночной цене данных участков обладателям смежных участков для развития и расширения существующих объектов. Продажа этих участков по рыночной цене может сократить в будущем в определенной мере количество случаев неправомерного занятия участков, так как граждане будут лишены ныне существующего соблазна изменить существующие границы (путем несанкционированного расширения) для того, чтобы в будущем претендовать на их легализацию на льготных условиях (продажа по нормативной цене).

Участки, которые по различным мотивам не могут быть проданы, подлежат передаче в аренду по максимальной стоимости 10% от нормативной цены.

Реализация настоящего проекта не требует дополнительных расходов, а наоборот, увеличит доходы органов публичной власти вследствие накопления новых средств в бюджет.

Депутат Парламента

И. Ионаш