



Республика Молдова

ПАРЛАМЕНТ

КОДЕКС № CF22/2024  
от 15.02.2024

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

Опубликован : 07.03.2024 в MONITORUL OFICIAL № 93-95 статья № 137 Data intrării în vigoare

*ИЗМЕНЕН*

[ЗП236 от 10.07.25, МО426-429/12.08.25 ст.580; в силу с 12.09.25](#)

Парламент принимает настоящий кодекс.

### Глава I

#### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

##### Часть 1

#### Субъекты земельных отношений

##### Статья 1. Предмет регулирования

(1) Настоящий кодекс регулирует правовой режим земельного фонда Республики Молдова и земельные отношения, возникающие между лицами.

(2) В земельный фонд Республики Молдова входят все земли, независимо от вида собственности, категории назначения или акта, подтверждающего право их обладателя.

(3) Земельные отношения представляют собой совокупность правоотношений, которые устанавливаются между обладателями земли или между ними, с одной стороны, и органами публичной власти, с другой стороны, на основании закона, сделок или юридических фактов.

(4) Земельные отношения регулируются Конституцией Республики Молдова, Гражданским кодексом, настоящим кодексом и другими нормативными актами в данной области.

##### Статья 2. Объект земельных отношений

(1) Объектом земельных отношений является земля как природный ресурс,

охраняемый государством, которая состоит из всех земельных участков, находящихся на территории страны.

(2) Земельный участок характеризуется площадью, местоположением, границами, правовым статусом, назначением и качеством почвы (далее – *характеристики земельного участка*).

(3) Земельный участок может быть делимым и неделимым.

(4) Земельный участок считается делимым в случае, если он может быть разделен на части без изменения его назначения и если после раздела он образует самостоятельные земельные участки.

(5) Земельный участок считается неделимым, если его характеристики не позволяют сформировать его как самостоятельное имущество согласно техническим нормативам.

(6) В установленных законом случаях земельный участок может быть признан неделимым.

### **Статья 3. Классификация земель**

(1) В зависимости от вида собственности земли земельного фонда подразделяются на:

а) земли, находящиеся в публичной собственности государства;

б) земли, находящиеся в публичной собственности административно-территориальных единиц;

с) земли, находящиеся в частной собственности.

(2) В зависимости от сферы земли, находящиеся в публичной собственности государства или административно-территориальных единиц, подразделяются на:

а) земли публичной сферы;

б) земли частной сферы.

(3) В зависимости от назначения земли земельного фонда подразделяются на следующие категории:

а) земли сельскохозяйственного назначения;

б) земли, предназначенные для лесного фонда;

с) земли, предназначенные для водного фонда;

д) земли, предназначенные для строительства и обустройства;

е) земли, предназначенные для перевозок, сетей электронных коммуникаций и

проведения горных работ;

f) земли специального назначения;

g) земли природоохранного назначения и объектов культурного наследия.

(4) Земли из каждой категории назначения могут иметь несколько способов использования.

(5) Административный орган, который реализует политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель, утверждает классификатор земель по категориям назначения и использования.

#### **Статья 4. Субъекты земельных отношений**

(1) Субъектами земельных отношений являются обладатели земель.

(2) Для целей настоящего кодекса под обладателями земель подразумеваются обладатели права собственности, ограниченных вещных прав на землю, а также лица, которые в соответствии с гражданским законодательством выступают в качестве землевладельцев.

(3) В зависимости от назначения земель права субъектов земельных отношений могут быть ограничены законом.

## **Часть 2**

### **Компетенции органов публичной власти**

#### **в области земельных отношений**

#### **Статья 5. Компетенция Правительства**

В области земельных отношений Правительство обладает следующими компетенциями:

a) обеспечивает организацию и стратегическое планирование, разработку и утверждение программных документов, нормативной и институциональной базы по введению в действие политики в области землепользования, улучшения и сохранения почв Республики Молдова;

b) утверждает перечень земель, находящихся в собственности государства, с разграничением по принадлежности и по областям;

c) управляет землями, находящимися в собственности государства, через органы центрального публичного управления;

d) изменяет категорию назначения земель, находящихся в собственности государства;

e) обеспечивает и организует контроль по использованию и защите почвы;

f) принимает в соответствии с законом решения о сделках по управлению имуществом публичной сферы государства, а также в отношении сделок по управлению или распоряжению имуществом частной сферы государства;

g) принимает постановления об обмене землями, находящимися в собственности государства;

h) принимает постановления о переходе земель, находящихся в собственности государства, из публичной сферы в частную сферу государства и наоборот;

i) утверждает меры по применению положений, установленных настоящим кодексом;

j) принимает постановления о передаче земель, находящихся в собственности государства, административно-территориальным единицам и наоборот, по их запросу и с их согласия;

k) утверждает методологию расчета платы за земли, находящиеся в собственности государства;

l) утверждает технико-методологическую нормативную базу в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель.

#### **Статья 6. Компетенция центрального отраслевого**

органа, обеспечивающего разработку

политик в области мелиорации земель,

земельных отношений и мониторинга земель

Центральный отраслевой орган, обеспечивающий разработку политик в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель, обладает следующими компетенциями:

a) разрабатывает политики в области мелиорации земель (сохранение, улучшение и повышение плодородия почвы) и проводит ее мониторинг;

b) разрабатывает политики в области земельных отношений и мониторинга земель;

c) разрабатывает на основании результатов научных исследований меры по защите почв в сельскохозяйственной практике;

d) утверждает надлежащие практики использования сельскохозяйственных земель;

e) обеспечивает разработку правил создания и ведения земельного кадастра;

f) разрабатывает технико-методологическую базу в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель.

**Статья 7.** Компетенция административного органа,

который внедряет политики в области

мелиорации земель, земельных отношений

и мониторинга земель

Административный орган, который внедряет политики в области мелиорации земель, улучшения земельных отношений и мониторинга земель, обладает следующими компетенциями:

а) внедряет политики в области мелиорации земель (сохранение, улучшение и повышение плодородия почвы);

б) внедряет политики в области земельных отношений и мониторинга земель и организует работы по регламентации мониторинга земель;

с) внедряет политики в области земельного кадастра;

д) внедряет политики в области разграничения земель, находящихся в собственности государства в зависимости от обстоятельств.

**Статья 8.** Компетенция органов местного публичного

управления второго уровня/специального

уровня

В области земельных отношений правомочные органы местного публичного управления второго уровня и Народное Собрание АТО Гагаузия обладают следующими компетенциями:

а) принимают решения об обмене расположенных на их территории земель, находящихся в собственности административно-территориальной единицы;

б) согласовывают остающиеся в собственности государства земельные участки в пределах административно-территориальной единицы второго уровня или АТО Гагаузия;

с) принимают в соответствии с законом решения по границам административно-территориальных единиц второго уровня;

д) изменяют назначение земель, находящихся в собственности района, муниципия или АТО Гагаузия, в установленном настоящим кодексом порядке;

е) утверждают изменение границ административно-территориальных единиц в случае передачи некоторых земель из состава одной административно-территориальной единицы первого уровня в состав другой административно-территориальной единицы первого уровня на основании решений правомочного органа местного публичного управления;

f) принимают в соответствии с законом решения в отношении сделок по управлению имуществом публичной сферы района, муниципия или АТО Гагаузия, а также в отношении сделок по управлению или по распоряжению имуществом частной сферы административно-территориальной единицы второго уровня либо АТО Гагаузия;

g) экспроприируют земли для работ местного значения в соответствии с Законом об экспроприации для общественно-полезных целей № 488/1999.

## **Статья 9. Компетенция органов местного публичного**

**управления первого уровня**

(1) В области земельных отношений правомочные органы местного публичного управления первого уровня обладают следующими компетенциями:

a) устанавливают в соответствии с законом границы административно-территориальной единицы первого уровня;

b) принимают решения об изменении назначения земель, находящихся в собственности административно-территориальной единицы первого уровня или в собственности физического либо юридического лица, расположенных на его территории, на основании заявления собственника, за исключением земель, находящихся в собственности государства, в установленном настоящим кодексом порядке;

c) принимают в соответствии с законом решения в отношении сделок по управлению имуществом публичной сферы административно-территориальной единицы, а также в отношении сделок по управлению или распоряжению имуществом частной сферы административно-территориальной единицы;

d) принимают решения в отношении обмена земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальной единицы, расположенных на ее территории;

e) принимают решения об изменении порядка использования земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренного пунктами b), h)-k), m) и n) части (2) статьи 23;

f) экспроприируют земли для работ местного значения в соответствии с Законом об экспроприации для общественно-полезных целей № 488/1999.

(2) Исполнительные органы местного публичного управления первого уровня обладают следующими компетенциями в области земельных отношений:

a) первоначально устанавливают и утверждают границы земель обладателей земель в случае земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальной единицы, и земель, находящихся в частной собственности;

b) оформляют и выдают документы о праве обладателя земель в случае земель, находящихся в собственности административно-территориальной единицы;

с) обеспечивают взимание земельного налога;

д) обеспечивают установление и взимание годового роялти за право суперфиция, а также взыскание договорных земельных платежей за земли, находящиеся в собственности административно-территориальной единицы.

### **Часть 3**

#### **Земельный кадастр**

##### **Статья 10.** Понятие земельного кадастра

(1) Земельный кадастр – это автоматизированная информационная система, содержащая следующую информацию о землях:

- а) количественные параметры земель;
- б) качественные параметры почв.

(2) Количественные параметры земель содержат информацию о площади земель, систематизированную по:

- а) назначению;
- б) порядку использования;
- в) категориям обладателей земель.

(3) Качественные параметры земель включают следующую информацию о качестве почв земель сельскохозяйственного назначения:

- а) средняя оценка бонитета;
- б) степень эрозии.

##### **Статья 11.** Ведение земельного кадастра

(1) На национальном уровне земельный кадастр ведется административным органом, который реализует политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель.

(2) Исполнительный орган местного публичного управления обеспечивает регистрацию характеристик земель в автоматизированной информационной системе земельного кадастра.

(3) Земельный кадастр взаимодействует с другими специализированными кадастрами и публичными реестрами, содержащими значимые данные об объектах земельного кадастра.

(4) Почвенные исследования, необходимые для ведения земельного кадастра, проводятся публичными или частными учреждениями, имеющими аккредитованные в

данной области лаборатории, один раз в 10-15 лет, а агрохимические исследования – один раз в четыре года. На землях, на которых проводились мелиоративные работы или происходили процессы деградации почвы (переувлажнение, засоление, солонцевание), и на орошаемых землях, соответствующие исследования производятся при необходимости.

(5) Административный орган, который реализует на национальном уровне политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель, публикует земельный кадастр на правительственном портале открытых данных.

(6) Структура земельного кадастра и порядок внесения данных и информации в эту систему устанавливаются Правительством.

## **Статья 12.** Документы, подтверждающие права

обладателей земли

(1) Документами, подтверждающими права обладателей земли, являются:

a) акты о праве обладателя земли, выданные органом местного публичного управления первого уровня в случае передачи им земель, находящихся в собственности административно-территориальной единицы, или органом, уполномоченным осуществлять управление публичной собственностью и ее разгосударствление, в случае передачи государством земель, находящихся в собственности государства;

b) свидетельство о наследовании;

c) договор купли-продажи;

d) договор суперфиция;

e) договор имущественного найма;

f) договор безвозмездного пользования;

g) договор дарения;

h) договор мены;

i) договор аренды;

j) другие правовые акты, подтверждающие право на землю в соответствии с Гражданским кодексом.

(2) Форма акта, удостоверяющего право обладателя земли, устанавливается Правительством.

(3) Право собственности и ограниченные вещные права на землю регистрируются в соответствии с Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 и Гражданским кодексом.

## **Статья 13.** Недопустимость использования земель

до установления их границ в натуре

Обладатели земель не имеют права их использовать, в том числе на условиях аренды, суперфиция или найма, до установления границ соответствующих земель в натуре:

а) органами местного публичного управления в случаях передачи ими земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальных единиц;

б) центральным административным органом в области управления публичной собственностью и ее разгосударствления в случаях передачи государством земель, находящихся в публичной собственности государства.

## **Глава II**

### **СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ**

#### **Часть 1**

#### **Публичная собственность на землю**

**Статья 14.** Земли, находящиеся в публичной собственности

(1) Право собственности на землю, находящуюся в публичной собственности, принадлежит государству или административно-территориальным единицам.

(2) Право собственности государства на землю осуществляется Правительством посредством органов центрального публичного управления, а право собственности административно-территориальной единицы осуществляется правомочным органом местного публичного управления.

**Статья 15.** Правовой режим земель публичной сферы и порядок разграничения

(1) Земли публичной сферы являются объектом исключительно публичной собственности государства или административно-территориальных единиц, не могут быть отчуждены, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности.

(2) Правовой режим земель публичной сферы и порядок их разграничения регулируются Законом о разграничении публичной собственности № 29/2018.

**Статья 16.** Передача находящихся в публичной собственности земель между государством

и органами местного публичного управления

(1) Земли, находящиеся в публичной собственности государства, передаются в публичную собственность административно-территориальной единицы постановлением Правительства, с согласия правомочного органа местного публичного управления/Народного Собрания АТО Гагаузия.

(2) Передача земель, находящихся в публичной собственности государства или административно-территориальной единицы, из публичной сферы в частную сферу и наоборот осуществляется постановлением Правительства либо в зависимости от обстоятельств решением правомочного органа местного публичного управления/Народного Собрания АТО Гагаузия.

(3) Передача земель, находящихся в публичной собственности государства, из ведения одного органа центрального публичного управления в ведение другого органа центрального публичного управления осуществляется постановлением Правительства.

(4) Передача земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальной единицы, в публичную собственность государства осуществляется решением правомочного органа местного публичного управления/Народного Собрания АТО Гагаузия с согласия Правительства.

(5) Передача земель, находящихся в публичной собственности одной административно-территориальной единицы, в публичную собственность другой административно-территориальной единицы осуществляется на основании решения органа местного публичного управления административно-территориальной единицы, в собственности которого находятся соответствующие земли, по запросу правомочного органа местного публичного управления административно-территориальной единицы, которому передаются соответствующие земли.

(6) Обмен земель, находящихся в публичной собственности государства, на земли, находящиеся в публичной собственности административно-территориальной единицы, осуществляется постановлением Правительства при условии наличия решения правомочного органа местного публичного управления о принятии или в зависимости от обстоятельств о запросе обмена землями.

(7) Стоимость земель, подлежащих обмену, должна быть эквивалентна их рыночной стоимости.

(8) Обмен земель частной сферы, находящихся в публичной собственности государства или административно-территориальной единицы, на земли, находящиеся в частной собственности физического или юридического лица, может происходить в процессе консолидации земель сельскохозяйственного назначения или для разрешения спорной ситуации, которая может нанести ущерб административно-территориальной единице, что вытекает из финансово-бухгалтерской или юридической экспертизы, а также для общественно-полезных целей. Положения части (7) применяются соответствующим образом.

## **Статья 17. Отчуждение земель частной сферы**

государства/административно-территориальных

единиц

(1) Земля частной сферы государства/административно-территориальной единицы, может быть продана только путем проведения открытых торгов, за исключениями, предусмотренными частями (4) и (7).

(2) Купля-продажа земли частной сферы административно-территориальной единицы осуществляется исполнительным органом местного публичного управления на основании решения его правомочного органа, а земли частной сферы государства – Правительством посредством центрального административного органа в области управления публичной собственностью и ее разгосударствления по рыночной цене, которая не будет ниже цены, определяемой согласно части (18).

(3) При заключении договора купли-продажи земли частной сферы государства/административно-территориальной единицы продавец может установить временные или бессрочные обременения приобретателям, которые сохранятся также для последующих приобретателей.

(4) Земля, которая по своим параметрам и размещению не может быть использована как самостоятельный объект недвижимого имущества, согласно нормативам в данной области, продается путем проведения торгов обладателям смежных земель. В случае наличия лишь одного обладателя смежной земли купля-продажа земли, которая не может быть использована как самостоятельный объект недвижимого имущества, осуществляется напрямую единственному обладателю смежной земли посредством договора купли-продажи.

(5) Положения части (4) применяются также в случае передачи с правом суперфиция, имущественного найма или аренды такого рода земель. Остальные земли передаются с правом суперфиция, имущественного найма и аренды путем проведения торгов.

(6) При установлении границ приусадебного земельного участка, в случае выполненных по заявлению правообладателя работ, если устанавливается, что площадь, параметры и размещение земли превышают предусмотренные законодательством нормы и земельный участок не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества и не может быть отделен, чтобы вместе с другими площадями сформировать самостоятельный объект недвижимости, орган местного публичного управления передает его безвозмездно в собственность фактическому владельцу. Если по параметрам и размещению указанный земельный участок может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества, после формирования и регистрации он отчуждается путем проведения торгов.

(7) В целях содействия процессу консолидации земель сельскохозяйственного назначения земельные участки, входящие в состав поля или части поля, занятые дорогами технологического и сельскохозяйственного назначения, указанными в части

(3) статьи 29, и/или спроектированными, но не реализованными дорогами технологического назначения, продаются путем прямых переговоров. Купля-продажа этих земель осуществляется на основании заявления собственника земель, подлежащих консолидации, при условии, что земли принадлежат одному и тому же лицу, а технологические процессы обработки (содержания) смежных земель не будут нарушаться и пути доступа к другим существующим землям и объектам не будут загромождаться.

(8) В целях содействия процессу консолидации земель сельскохозяйственного назначения земельные участки, входящие в состав поля или части этого поля, занятые спроектированными, но не созданными лесополосами, продаются путем прямых переговоров. Купля-продажа этих земель осуществляется на основании заявления собственника подлежащих консолидации земель при условии, что земли принадлежат одному и тому же лицу, а технологические процессы обработки (содержания) смежных земель не будут нарушаться.

(9) В случае продажи земли в соответствии с частью (8) покупатель обязан обеспечить составление проекта организации территории сельскохозяйственного угодья, который, помимо прочих элементов, должен содержать проектирование лесополос на площади не меньшей, чем площадь земли, проданной в соответствии с частью (8), а в случае сокращения этой площади - содержать аргументированное обоснование. Также покупатель обязан обеспечить посадку противоэрозионных лесополос и проведение гидрологического благоустройства земель согласно указанному проекту, разработанному публичным или частным учреждением в данной области. Покупатель приобретает право собственности под отлагательным условием исполнения предусмотренных обязанностей.

(10) Исполнительный орган местного публичного управления обеспечивает, чтобы обязательства, предусмотренные частью (9), и отлагательное условие были предусмотрены договором купли-продажи.

(11) Срок исполнения покупателем обязательств, предусмотренных частью (9), составляет до двух лет с момента заключения договора купли-продажи земли.

(12) В случае неисполнения покупателем обязательств в указанный в части (11) срок платеж, внесенный за покупку земли, возвращается и право собственности, созданное под отлагательным условием, автоматически погашается, а переданное право автоматически переходит обратно в день возврата платежа.

(13) В случае исполнения покупателем обязательств в указанный в части (11) срок органы местного публичного управления обязаны в течение двух лет мониторировать реализацию положений проекта организации территории сельскохозяйственного угодья.

(14) До исполнения обязательств, предусмотренных частью (9), отчуждение или обременение земли, приобретенной в соответствии с частью (8), запрещается.

(15) Оплата купли-продажи земли частной сферы государства/административно-

территориальной единицы производится в полном размере в срок, не превышающий 90 календарных дней, со дня заключения договора купли-продажи.

(16) В случае, когда плата не вносится в установленные договором купли-продажи земли сроки в соответствии с частью (15), покупатель уплачивает пеню в размере 0,1 процента невнесенной суммы за каждый день просрочки, а также проценты за просрочку.

(17) Денежные средства, полученные от продажи земель частной сферы государства, вносятся в государственный бюджет, а полученные от продажи земель частной сферы административно-территориальных единиц - в бюджет соответствующей административно-территориальной единицы.

(18) Цена купли-продажи земель частной сферы государства/административно-территориальных единиц определяется оценщиком в соответствии с Законом об оценочной деятельности № 989/2002.

(19) Правомочный орган местного публичного управления принимает решение о безвозмездной передаче в собственность земельных участков частной сферы административно-территориальной единицы для строительства и обустройства. Соответствующие земли предоставляются молодым семьям для строительства домов в сельских населенных пунктах (до 0,12 га на семью) до их исчерпания.

(20) Передача земельных участков согласно части (19) повторно в пользу тех же самых бенефициаров запрещается.

(21) В случае если собственник здания или единицы в кондоминиуме обладает только правом суперфиция на землю кондоминиума или другим предусмотренным законодательством правом, отличным от права собственности, связанные с этим земельные отношения подпадают под действие Закона о кондоминиуме № 187/2022.

(22) Нотариальное удостоверение договоров о купле-продаже земельных участков является обязательным, за исключением договоров о купле-продаже сельскохозяйственных земель, находящихся в частной собственности, площадь которых составляет не более 0,25 га, предоставленных согласно статье 12 Земельного кодекса № 828/1991, подтвержденных сертификатом, выданным соответствующим органом местного публичного управления первого уровня.

## **Статья 18. Прилегающие земли**

(1) Прилегающей считается земля, на территории которой непосредственно расположено одно или более сооружений, включая одну или более единиц в кондоминиуме, вместе со смежной землей, фактически используемой в соответствии со схемой технологического процесса и/или для их обслуживания.

(2) В случае земель, находящихся в публичной собственности государства или административно-территориальной единицы, для которой установлено право суперфиция в силу закона в пользу собственника сооружения или собственников изолированных помещений сооружения, границы прилегающей земли

устанавливаются центральным административным органом по управлению публичной собственностью и ее разгосударствлению или правомочным органом местного публичного управления первого уровня.

### **Статья 19.** Отчуждение прилегающих земель частной

сферы государства/административно-

территориальных единиц

(1) Купля-продажа прилегающих земель частной сферы административно-территориальных единиц осуществляется органами местного публичного управления, а земли частной сферы государства, прилегающих к объектам недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, – центральным административным органом по управлению публичной собственностью и ее разгосударствлению, который от имени государства заключает договоры купли-продажи.

(2) В случае купли-продажи прилегающей земли частной сферы административно-территориальной единицы покупатель подает заявление, адресованное исполнителю органа местного публичного управления административно-территориальной единицы, на территории которой расположена земля, а в случае купли-продажи прилегающей земли частной сферы государства заявление подается в центральный административный орган по управлению публичной собственностью и ее разгосударствлению.

(3) К заявлению, предусмотренному частью (2), покупатель прилагает схему прилегающей земли, разработанную специалистом, обладающим сертификатом о профессионально-технической аттестации в области строительства, геометрический план, копию удостоверения личности или паспорта, копии документов, на основании которых право собственности на имущество, расположенное на заявленной для покупки земле, было внесено в Реестр недвижимого имущества, разрешение на строительство и акт инспектирования объекта в случае объектов незавершенного строительства.

(4) Для купли-продажи прилегающей земли частной сферы государства дополнительно представляется заключение органа центрального публичного управления, в ведении которого находится земля и/или предприятие/учреждение, управляющее землей и/или зданиями, расположенными на заявленной для покупки земле в зависимости от обстоятельств.

(4<sup>1</sup>) Цена купли-продажи прилегающих земель частной сферы государства/административно-территориальных единиц определяется оценщиком согласно Закону об оценочной деятельности № 989/2002.

(5) Центральный административный орган по управлению публичной собственностью и ее разгосударствлению в течение 30 календарных дней с даты регистрации заявления и документов, предусмотренных частями (3) и (4), рассматривает их и письменно уведомляет покупателя о согласии или отказе в продаже прилегающей земли с указанием причин, делающих невозможной ее куплю-

продажу.

(6) При предъявлении заявления и документов, указанных в части (3), секретарь местного совета регистрирует их и в течение 30 календарных дней со дня подачи заявления рассматривает возможность продажи запрашиваемой прилегающей земли, после чего представляет необходимые документы правомочному органу местного публичного управления для принятия решения о продаже прилегающей земли.

(7) После принятия соответствующего решения исполнительный орган местного публичного управления обеспечивает составление и подписание договора купли-продажи прилегающей земли, выдав покупателю два экземпляра для нотариального удостоверения. Покупатель обеспечивает нотариальное удостоверение договора купли-продажи для двух экземпляров и подает их в территориальный кадастровый орган.

(8) При принятии решения о продаже прилегающей земли, отдельно в случае каждого участка, правомочным органом местного публичного управления должны учитываться интересы собственников объектов, расположенных на земельном участке с одинаковым кадастровым номером, и интересы собственников смежных земель.

(9) В случае отказа в продаже прилегающей земли орган местного публичного управления в течение 30 календарных дней представляет покупателю письменный ответ, в котором указываются причины, делающие невозможной куплю-продажу прилегающей земли.

(10) Площадь прилегающей земли, используемой в технологическом процессе, устанавливается в соответствии с нормативными документами в области строительства и нормами в области градостроительства на основании схемы прилегающей земли, разработанной специалистом, обладающим сертификатом о профессионально-технической аттестации в области строительства. В процессе разработки схемы прилегающей земли, в зависимости от ее назначения, запрашиваются по обстоятельствам заключения от органов охраны окружающей среды, лесного хозяйства, градостроительства и других заинтересованных органов.

(11) Схема прилегающей земли, разработанная согласно части (10), согласовывается с местным органом архитектуры и градостроительства.

(12) Прилегающая земля, не используемая для технологических потребностей, управляется органом местного публичного управления, соответственно центральным административным органом по управлению публичной собственностью и ее разгосударствлению.

(13) В случае если на одном прилегающем земельном участке расположены несколько сооружений с разными обладателями и/или с разными режимами использования (жилые/нежилые), определение площади прилегающей земли, относящейся к каждому отдельному сооружению, осуществляется по заявлению заинтересованного лица/заинтересованных лиц на основании схемы прилегающей земли. В случае если право собственности на помещения в сооружении принадлежит нескольким собственникам, после регистрации доли в сооружении все собственники

сооружения имеют право купить прилегающую землю в качестве общей долевой собственности, при этом каждый уплачивает цену пропорционально своей доле.

(14) Правомочный орган местного публичного управления передает безвозмездно в собственность физических и юридических лиц с выдачей актов, удостоверяющих право обладателей земли, земельные участки, занятые индивидуальными домами, находящимися в их частной собственности. Положения настоящей части применяются в отношении земель, представляющих приусадебные земельные участки, распределенные в соответствии с законодательством.

(15) Правомочный орган местного публичного управления передает безвозмездно земельные участки, прилегающие к жилым домам с большим количеством приватизированных квартир, не являющимся многоэтажными жилыми домами, в общую долевую собственность собственников соответствующих квартир пропорционально приватизированным каждым из них площадям.

## **Часть 2**

### **Частная собственность на землю**

#### **Статья 20.** Регулирование права частной

собственности на землю

(1) Право частной собственности и ограниченное вещное право на землю регулируются положениями Гражданского кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящим кодексом.

(2) Право частной собственности на землю может быть ограничено в пределах, предусмотренных настоящим кодексом или другими нормативными актами, а также правами третьих лиц.

#### **Статья 21.** Субъекты права частной собственности

(1) Право частной собственности на землю может быть приобретено физическими и юридическими лицами в соответствии с законом, за исключениями, установленными настоящим кодексом.

(2) Иностранное физическое или юридическое лицо, либо юридическое лицо, уставный капитал которого содержит иностранные инвестиции или которое имеет иностранное физическое либо юридическое лицо в качестве управляющего или учредителя (участника), или акционера либо юридические лица, уставный капитал которых содержит иностранные инвестиции, или их выгодоприобретающие собственники не могут приобретать земли сельскохозяйственного назначения или предназначенные для лесного фонда либо владеть ими на праве собственности на основании сделок между живыми под угрозой ничтожности правового акта приобретения.

(3) В случае приобретения указанных в части (2) земель по наследству, по

решению судебной инстанции или в ипотеку правопреемники обязаны произвести их отчуждение в течение одного года, исчисляемого со дня приобретения права собственности на землю.

(4) Если в течение срока, установленного частью (3), лицо, которое не вправе обладать на правах собственности землями сельскохозяйственного назначения или предназначенными для лесного фонда, не произвело отчуждение данных земель, орган местного публичного управления обращается в судебную инстанцию за их отчуждением в соответствии со статьей 539 Гражданского кодекса № 1107/2002.

## **Статья 22. Обязанности собственника земель**

и других обладателей земель

(1) Собственник земель и другие обладатели земель имеют следующие обязанности:

a) соблюдение границ земли, обеспечение целостности межевых разграничительных знаков границ земли;

b) регистрация права на землю в соответствующих публичных реестрах;

c) соблюдение технического регламента «Меры по защите почв в сельскохозяйственной практике»;

d) соблюдение права соседства;

e) недопущение воздействий, которые могут повлиять на соседние земли количественно или качественно;

f) применение мер по защите почвы от загрязнений;

g) применение мер по улучшению почвы на основании технических регламентов по защите почвы;

h) предотвращение деградации и разрушения почвенного покрова, других негативных последствий, вызванных природным, а также антропогенным факторами;

i) борьба с эрозией почвы и стабилизация оползней;

j) использование земли согласно назначению;

k) поддержание земли в фитосанитарном состоянии (борьба с распространением сорняков);

l) оплата налогов, сборов и других платежей, связанных с обладанием землей;

m) письменное уведомление органа местного публичного управления первого уровня в течение 30 календарных дней об изменении порядка использования земель сельскохозяйственного назначения;

п) принятие мер по предотвращению и борьбе с физической деградацией, засолением и вторичным солонцеванием почвы;

о) противоэрозионная обработка земли в целях борьбы с эрозией почвы и проведение работ по улучшению эродированной почвы.

(2) В случаях передачи земли в пользование или владение обязательства, установленные настоящим кодексом, возлагаются на лицо, получившее в пользование или владение землю, за исключением обязательства, установленного пунктом м) части (1), если сделкой по передаче не предусмотрено иное.

### **Глава III**

## **ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Часть 1**

#### **Классификация земель сельскохозяйственного**

#### **назначения**

#### **Статья 23. Порядок использования земель**

#### **сельскохозяйственного назначения**

(1) Земли сельскохозяйственного назначения, независимо от формы собственности, используются для осуществления деятельности с целью производства сельскохозяйственной продукции, для размещения сельскохозяйственной инфраструктуры, для возделывания энергетической продукции и возобновляемой энергии, а также другими способами согласно части (2).

(2) Земли сельскохозяйственного назначения имеют следующий порядок использования:

- a) земли для производства сельскохозяйственной продукции;
- b) земли для размещения сельскохозяйственной инфраструктуры;
- c) земли для возделывания культур энергетических древесных растений;
- d) земли для установки солнечных фотогальванических систем;
- e) земли для строительства ветроэнергетических установок;
- f) земли для строительства аккумуляторных систем хранения энергии;
- g) земли для строительства биогазовых установок;
- h) земли для создания полевых защитных лесополос;
- i) земли для обустройства дорог технологического и сельскохозяйственного

назначения;

ж) земли для возделывания садоводческих участков в составе садоводческих товариществ;

к) земли для мелиорации деградированных земель;

л) земли для огородов;

м) земли для размещения агротуристических пансионатов;

н) земли для пастбищ и сенокосов.

(3) Объекты инфраструктуры располагаются на землях сельскохозяйственного назначения на основании проектной документации и на основании разрешения на строительство, выданного в соответствии с законом, после снятия плодородного слоя почвы и его размещения в местах, установленных органами с полномочиями в области окружающей среды.

#### **Статья 24. Земли для производства**

сельскохозяйственной продукции

Земли для производства сельскохозяйственной продукции включают площади пахотной земли, в том числе теплицы, парники и рассадники, перелог (площади пахотной земли, оставшиеся необработанными на один или несколько лет для восстановления плодородия почвы), сады, виноградники, ореховые насаждения, тутовые насаждения, насаждения эфиромасличных культур, насаждения плодово-ягодных кустарников, а также агролесные и лесопастбищные насаждения.

#### **Статья 25. Земли для размещения**

сельскохозяйственной инфраструктуры

Земли для размещения сельскохозяйственной инфраструктуры включают площади земли, занятые складами, холодильниками для хранения сельскохозяйственной продукции, павильонами, предназначенными для первичной переработки скоропортящейся сельскохозяйственной продукции растительного или животного происхождения, послеуборочной инфраструктуры и инфраструктуры для научно-прикладных исследований, токами, ремонтными мастерскими и сооружениями для хранения сельскохозяйственных механизмов (агрегатов), животноводческими фермами, инфраструктурой для первичной переработки продукции, шахтными колодцами, скважинами, обеспечивающими водой объекты сельскохозяйственной инфраструктуры, скважинами для ирригации, очистными сооружениями сельскохозяйственной инфраструктуры, если они являются частью их технологического процесса, аккредитованными испытательными лабораториями для сельского хозяйства и пищевой промышленности, противоэрозионными прудами, используемыми для ирригации дождевыми водосборными бассейнами, осушительными и ирригационными сооружениями, если только они не были переведены в другую

категорию назначения.

**Статья 26.** Земли для культур энергетических  
древесных растений

(1) Земли для культур энергетических древесных растений, включают земли, занятые культурами энергетических древесных растений, за исключением расположенных на землях, предназначенных для водного фонда.

(2) Для особо ценных земель определяются только те виды культур энергетических древесных растений, которые не скажутся отрицательно на качестве почвы или процессе почвообразования почвенных ресурсов соответствующих земель и которые улучшат их качество.

(3) Культуры энергетических древесных растений испытываются и рекомендуются для возделывания центральными административными органами, наделенными полномочиями в области сельского хозяйства и окружающей среды, в условиях противоэрозионного обустройства соответствующих земель для предотвращения эрозии и обеспечения сохранения почвы.

**Статья 27.** Земли для солнечных фотогальванических  
систем

(1) Земли для солнечных фотогальванических систем включают земли, занятые установками солнечных фотогальванических панелей, прикрепленных к почве металлической конструкцией согласно техническим нормам, разработанным центральным отраслевым органом государства, обеспечивающим разработку и продвижение возобновляемых источников энергии.

(2) Земли для солнечных фотогальванических панелей остаются засаженными травой.

**Статья 27<sup>1</sup>.** Земли для строительства  
ветроэнергетических установок

Земли для строительства ветроэнергетических установок включают земли, занятые ветроэнергетическими установками, а также установками и оборудованием, интегрированными в технологический цикл производства электроэнергии.

**Статья 27<sup>2</sup>.** Земли для строительства аккумуляторных  
систем хранения энергии

Земли для строительства аккумуляторных систем хранения энергии включают земли, занятые установками аккумуляторных систем хранения энергии и оборудованием, необходимым для подключения, а также другими установками и оборудованием, интегрированными в технологический цикл хранения электроэнергии.

## **Статья 27<sup>3</sup>.** Земли для строительства биогазовых

установок

Земли для строительства биогазовых установок включают земли, занятые биогазовыми установками, а также зданиями, установками и оборудованием, интегрированными в технологический цикл производства электроэнергии.

## **Статья 28.** Земли для полевых лесополос

(1) Земли для полевых лесополос включают земли, находящиеся в состоянии деградации различной степени, занятые или спроектированные для занятия полевыми лесополосами.

(2) Земли, спроектированные для занятия полевыми лесополосами, но не засаженные, включенные в единый технологический процесс, могут быть проданы на условиях, установленных частями (8)–(14) статьи 17.

(3) Сокращение площади земель для полевых лесополос независимо от формы собственности запрещается.

## **Статья 29.** Земли для устройства дорог технологического

и сельскохозяйственного назначения

(1) Дороги технологического и сельскохозяйственного назначения находятся в публичной собственности, представляют всеобщий интерес, будучи интегрированными в организацию и обустройство территории, устанавливают сообщение между земельными массивами и автомобильными дорогами общего пользования с целью перевозки сельскохозяйственной продукции и для доступа к сельскохозяйственной технике, необходимой в производственном процессе.

(2) Дороги технологического и сельскохозяйственного назначения относятся к публичной сфере административно-территориальных единиц, их гражданский оборот ограничивается в соответствии с законом.

(3) Земли с дорогами технологического и сельскохозяйственного назначения, включенные в единый технологический процесс, после их перехода из публичной сферы в частную сферу административно-территориальной единицы могут быть проданы на условиях, установленных частью (7) статьи 17.

(4) Передача в управление/хозяйственное ведение земель с дорогами технологического и сельскохозяйственного назначения, находящимися в публичной собственности, запрещается.

(5) Положения настоящей статьи применяются к дорогам/подъездным путям к объектам, указанным в пунктах d)–g) части (2) статьи 23.

## **Статья 30.** Земли для садоводческих участков в составе

садоводческих товариществ

Земли для садоводческих участков в составе садоводческих товариществ используются с целью получения сельскохозяйственной продукции и для размещения сельскохозяйственной инфраструктуры в установленном настоящим кодексом порядке.

### **Статья 31.** Деградированные земли

(1) Деградированные земли - это земли, которые в результате различных природных процессов (водная и ветровая эрозия, оврагообразование, просадки, оползни, переувлажнение) или антропогенных процессов деградации (физическая деградация, дегумификация, солонцевание, засоление, вторичный гидроморфизм) окончательно или частично утратили свою продуктивную способность, становясь очень сильно, сильно, средне и слабо деградированными.

(2) Обладатели/пользователи деградированных земель обязаны принять меры по их улучшению, разработанные на основе почвенных исследований.

### **Статья 31<sup>1</sup>.** Земли для огородов

(1) Земли, предоставленные в собственность в виде приусадебных участков в соответствии с законодательством, расположенные за пределами села (коммуны) или города, считаются землями для огородов.

(2) Земли, предоставленные в собственность в виде приусадебных участков (огородов), смежные с границами населенного пункта, включаются в границы населенного пункта, считаются землями, предназначенными для строительства и обустройства, и используются для жилищного строительства при условии их включения в генеральный градостроительный план населенного пункта.

### **Статья 31<sup>2</sup>.** Земли для размещения агротуристических

пансионатов

Земли для размещения агротуристических пансионатов включают земли, на которых расположены или будут расположены структуры по приему туристов с функциями проживания, которые помимо туристической деятельности осуществляют один или несколько видов сельскохозяйственной деятельности, включая деятельность домашнего производителя.

### **Статья 31<sup>3</sup>.** Земли для пастбищ и сенокосов

(1) Земли для пастбищ и сенокосов используются для выпаса животных и кошения травы в соответствии с условиями, предусмотренными положением, утвержденным в этих целях Правительством.

(2) Земли для пастбищ и сенокосов должны быть покрыты многолетней травяной растительностью.

### **Статья 32.** Изменение порядка использования земель

сельскохозяйственного назначения

(1) Изменение порядка использования земли сельскохозяйственного назначения для целей, предусмотренных пунктами а), с)-г) части (2) статьи 23, осуществляется собственником или обладателем земли с согласия собственника земли.

(2) Изменение порядка использования земли сельскохозяйственного назначения для целей, предусмотренных пунктами b), h)-k), m) и n) части (2) статьи 23, осуществляется на основании заявления собственника земли по решению правомочного органа местного публичного управления первого уровня, а в случае городов со статусом муниципия - по решению соответствующего правомочного органа местного публичного управления или органа центрального публичного управления, в управлении которого находятся земли государственной собственности.

(3) Изменение порядка использования земли сельскохозяйственного назначения, используемой для пастбищ и сенокосов, находящейся в публичной собственности административно-территориальной единицы, осуществляется только после предварительного согласования с владельцами животных.

(4) Проекты по организации и обустройству сельскохозяйственной земли разрабатываются органами/учреждениями по проектированию и организации территории на основании документации по обустройству территории.

(5) Органы местного публичного управления рассматривают ходатайство и материалы, представленные собственником в срок, установленный частью (1) статьи 60 Административного кодекса № 116/2018, и доводят до его сведения решение правомочного органа местного публичного управления об изменении порядка использования земли сельскохозяйственного назначения в целях, предусмотренных пунктами b), h)-k), m) и n) части (2) статьи 23.

(6) В течение 30 рабочих дней после изменения порядка использования земель сельскохозяйственного назначения в целях, указанных в пунктах а), с)-г) части (2) статьи 23, собственник земли обязан проинформировать об этом в письменной форме органы местного публичного управления первого уровня, указав площадь, предыдущий и текущий порядок использования земли и ее кадастровый номер (для зарегистрированных земель), с целью изменения записей в земельном кадастре под угрозой ничтожности изменения порядка использования.

### **Статья 33. Особо ценные земли сельскохозяйственного назначения**

(1) Особо ценные земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные на горизонтальной (уклон  $< 1^\circ$ ) и квазигоризонтальной (уклон  $1-3^\circ$ ) поверхности, земли с оценкой бонитета почвы выше 60 пунктов (независимо от единицы рельефа, на которой они расположены), орошаемые земли, опытные участки, земли научно-исследовательских учреждений и образовательных учреждений.

(2) В целях защиты особо ценных земель сельскохозяйственного назначения

запрещается их изъятие из сельскохозяйственного оборота, использование их в иной цели, чем сельскохозяйственной, или проведение на них технологических или других работ, приводящих к деградации почв, за исключением случаев, установленных в части (6) статьи 58.

(3) Изменение назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения осуществляется только в исключительных случаях постановлением Правительства в случае земель, находящихся в публичной собственности государства, или на основании решения правомочного органа местного публичного управления первого или второго уровня либо Народного Собрания АТО Гагаузия в случае земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальных единиц. В случае земель, находящихся в частной собственности, изменение назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения осуществляется на основании решения правомочного органа местного публичного управления первого уровня в пределах управляемой территории.

## **Часть 2**

### **Аренда земель сельскохозяйственного назначения**

**Статья 34.** Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения

Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения заключается в письменной форме согласно установленным Гражданским кодексом нормам.

**Статья 35.** Аренда земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в публичной собственности

(1) Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в публичной собственности, передаются в аренду путем проведения открытых торгов обладателями права администрирования, назначенными Правительством или органами местного публичного управления, в установленном Гражданским кодексом порядке.

(2) В случае если органы местного публичного управления принимают решение передать в аренду земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности административно-территориальной единицы первого уровня, с порядком использования в качестве пастбищ и сенокосов, они передаются в аренду путем проведения торгов только владельцам животных, занимающихся животноводством в авторизованных хозяйствах в соответствии с положениями статьи 18 Закона о ветеринарно-санитарной деятельности № 221/2007.

(3) На владельцев животных, получивших право пользования землями сельскохозяйственного назначения, находящимися в собственности административно-территориальной единицы первого уровня, имеющих порядок использования в

качестве пастбищ и сенокосов, в соответствии с частью (2) возлагается также обязанность проводить ежегодные работы по содержанию и улучшению этих земель, а также повышению их продуктивного потенциала.

(4) Порядок передачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в публичной собственности государства, устанавливается Правительством.

### **Статья 36.** Передача в аренду земель

сельскохозяйственного назначения,

находящихся в частной собственности,

органами местного публичного управления

(1) В случае если собственник земли сельскохозяйственного назначения не поддерживает землю в фитосанитарном состоянии (борьба с распространением сорняков) более двух лет подряд, орган местного публичного управления может оставить за собой право управлять соответствующей землей, распорядившись о ее передаче в аренду, на следующих условиях:

а) собственника земли письменно уведомляют о необходимости в течение трех месяцев принять нужные меры относительно использования земли;

б) в случае если уведомление, полученное собственником земли, остается без ответа, орган местного публичного управления принимает решение о передаче этой земли в аренду путем проведения открытых торгов или в зависимости от обстоятельств путем прямых переговоров единственному обладателю смежной земли.

(2) Управление находящейся в частной собственности землей сельскохозяйственного назначения органом местного публичного управления не является препятствием для отчуждения соответствующей земли ее собственником или для установления других вещных прав на соответствующую землю.

(3) Собственник или законные приобретатели земли сельскохозяйственного назначения могут в любое время посредством письменного заявления, адресованного органу местного публичного управления, вернуть себе право по управлению этой землей, что является основанием для немедленного расторжения обратной силой договора аренды в порядке, установленном пунктом с) части (1) статьи 1296 Гражданского кодекса № 1107/2002.

(4) Оплата аренды земли сельскохозяйственного назначения, находящейся в частной собственности, вносится на специальный счет примэрии и перечисляется собственнику земли с момента расторжения обратной силой договора аренды, при этом с этой суммы будут вычитаться административные расходы примэрии по передаче земли в аренду.

(5) Порядок передачи в аренду органами местного публичного управления земли

сельскохозяйственного назначения, находящейся в частной собственности, определяется Правительством.

### **Статья 37. Регистрация договора аренды**

(1) Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения и другого сельскохозяйственного имущества регистрируется в органе местного публичного управления, на территории которого находятся соответствующие земли и имущество, или в территориальном кадастровом органе в установленном Гражданским кодексом порядке.

(2) В месячный срок после внесения записей территориальный кадастровый орган представляет органу местного публичного управления первого уровня на территории своей деятельности информацию из реестра недвижимого имущества об отметке аренды, об изменениях отметки или об удалении отметок.

(3) Регистрация аренды в реестре договоров аренды, который ведется органом местного публичного управления, на территории которого находится земля, осуществляется в соответствии с условиями, установленными Гражданским кодексом и Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

## **Часть 3**

### **Консолидация земель**

#### **сельскохозяйственного назначения**

### **Статья 38. Консолидация земель**

сельскохозяйственного назначения

(1) Консолидация земель сельскохозяйственного назначения представляет собой комплекс организационных, юридических и технических действий, осуществляемых в целях оптимизации структуры этих земель в зависимости от собственника, площади и местоположения.

(2) Консолидации могут подвергаться земли сельскохозяйственного назначения в пределах того же населенного пункта.

(3) Консолидация земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по инициативе собственников земель в следующем порядке:

а) путем совместного использования земель;

б) путем выделения, объединения, пересмотра границ земельных участков;

с) путем аренды или купли-продажи;

д) путем обмена земельных участков между обладателями земель, в том числе участвующими в процессе консолидации;

е) другими способами, не запрещенными законодательством.

(4) При консолидации земель сельскохозяйственного назначения соблюдаются следующие условия:

а) консолидация земель обеспечивает более эффективную их эксплуатацию, чем до консолидации;

б) имеется согласие лиц, чьи интересы могут быть затронуты в результате консолидации земель (ипотечные кредиторы, арендаторы);

с) в результате процедуры консолидации не произойдет снижение стоимости земель, предлагаемых для консолидации;

д) консолидация земель не повлияет на условия хозяйственной деятельности собственников смежных земельных участков, не вовлеченных в процесс консолидации.

(5) Исполнитель проекта консолидации земель сельскохозяйственного назначения разрабатывает проект консолидации таким образом, чтобы обеспечить наличие ипотечного права и других ограниченных вещных прав в случае, если земля на момент консолидации была заложена, или уведомляет ипотечных кредиторов с целью принятия мер по обеспечению их требований.

(6) Консолидация земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на склонах, осуществляется на уровне водосборного (гидрографического) бассейна, в частности для борьбы с эрозией почвы и стабилизации оползней.

(7) Инструкция о порядке консолидации земель сельскохозяйственного назначения утверждается центральным отраслевым органом, который обеспечивает разработку политики в области мелиорации земель, улучшения земельных отношений и мониторинга земель.

### **Статья 39. Оценка земель сельскохозяйственного**

назначения, подлежащих консолидации

(1) Подлежащие консолидации земли сельскохозяйственного назначения оцениваются на основании рыночной цены.

(2) Подлежащие обмену земельные участки должны быть равноценными. Если они не равноценны, разница в стоимости может быть компенсирована площадью земельного участка либо денежной суммой, при условии, что это предусмотрено договором обмена.

## **Глава IV**

### **ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ**

### **ДЛЯ ЛЕСНОГО ФОНДА**

## **Статья 40.** Порядок использования земель,

предназначенных для лесного фонда

Земли, предназначенные для лесного фонда, имеют следующий порядок использования:

a) земли, покрытые лесом;

b) находящиеся в процессе восстановления земли, созданные в лесохозяйственных целях;

c) земли, предназначенные для облесения и лесовосстановления;

d) земли, служащие для потребностей лесоводства: питомники, парники, плантации, одиночные маточные растения;

e) земли, служащие для потребностей лесохозяйственного производства;

f) земли, служащие для потребностей управления лесным хозяйством;

g) земли, предназначенные для управления лесными ресурсами (занятые зданиями и прилегающие к ним земли);

h) непродуктивные земли.

## **Статья 41.** Использование земель, предназначенных

для лесного фонда

(1) Земли, предназначенные для лесного фонда, находящиеся в собственности государства и в собственности административно-территориальных единиц, используются лесохозяйственными предприятиями, учреждениями, организациями, а также физическими лицами согласно назначению.

(2) Земли, предназначенные для лесного фонда, находящиеся в собственности государства, могут использоваться для иных целей, чем указанные в статье 40, если такое использование соответствует интересам лесного хозяйства, на основании определенных условий, установленных Правительством.

(3) Земли, предназначенные для лесного фонда, находящиеся в частной собственности, используются их собственниками согласно назначению в соответствии с Лесным кодексом.

## **Глава V**

### **ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ**

### **ДЛЯ ВОДНОГО ФОНДА**

## **Статья 42.** Структура земель, предназначенных

для водного фонда

Земли, предназначенные для водного фонда, включают покрытые водой земли, русла водотоков, ложа озер, прудов и водохранилищ, болота, земли, на которых расположены гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения, рыбохозяйственные объекты, земли, выделенные под полосы отвода по берегам рек, водоемов, магистральных каналов и коллекторов, а также земли, используемые для строительства и эксплуатации установок, обеспечивающих потребности в питьевой, технической, лечебной воде и другие общественные нужды.

#### **Статья 43.** Права на земли, предназначенные для

водного фонда

(1) Земли, предназначенные для водного фонда, относятся к публичной сфере государства или административно-территориальных единиц.

(2) Физические и юридические лица могут строить водоемы, пруды, озера, гидротехнические сооружения, другие сооружения и каналы на землях, находящихся в частной собственности, за исключением земель, входящих в состав прибрежной водоохранной полосы, и без перегораживания водотоков, являющихся частью гидрографической сети, на основании проектной документации, разработанной согласно положениям Градостроительного и строительного кодекса №434/2023 и утвержденной уполномоченными в этой области учреждениями.

*[Ст.43 ч.(2) изменена ЗП236 от 10.07.25, МО426-429/12.08.25 ст.580; в силу с 12.09.25]*

(3) Передача земель, предназначенных для водного фонда, из публичной сферы государства или административно-территориальных единиц в управление субъектам частного права запрещается. Имущество публичной сферы может использоваться только согласно назначению и не может передаваться в безвозмездное пользование физическим лицам или юридическим лицам с частным капиталом.

(4) Порядок освоения и методология установления минимального размера роялти/арендной платы за предоставление в пользование земель водного фонда регулируются специальным законодательством.

(5) На землях, предназначенных для водного фонда (межваловое пространство), запрещается добыча грунта, возведение сооружений или других преград, препятствующих свободному пропуску паводковых вод, за исключением предусмотренных законодательством в области вод.

#### **Статья 44.** Прибрежные полосы и водоохранные зоны

и зоны санитарной защиты

(1) Прибрежные полосы, водоохранные зоны и зоны санитарной охраны устанавливаются соответственно от берегов рек и водных объектов,

гидрометеорологических станций и постов, гидротехнических и водосборных сооружений, водозаборов и пунктов водоснабжения питьевой и технологической водой, магистральных и межрегиональных водопроводов.

(2) Площади, условия и порядок использования земель водоохраных зон и зон санитарной охраны регулируются законодательством в области окружающей среды и здравоохранения и применяются на основании регламентов, утвержденных Правительством.

## **Глава VI**

### **ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ**

### **ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБУСТРОЙСТВА**

#### **Статья 45. Земли, предназначенные**

для строительства и обустройства

(1) Земли, предназначенные для строительства и обустройства, - это земли, на которых размещены или могут быть размещены сооружения любого вида в соответствии с документацией по обустройству территории и градостроительству.

(2) Земли, предназначенные для строительства и обустройства, предусматривают следующий порядок использования:

- а) земли для размещения жилых сооружений;
- б) земли для размещения коммерческих сооружений и сооружений для оказания услуг;
- в) земли для размещения публичных сооружений;
- г) земли для размещения промышленных сооружений;
- д) земли для размещения объектов рекреационного назначения;
- е) земли для размещения объектов коммунального хозяйства;
- ж) земли для размещения гаражей.

(3) Правовой режим земель, предназначенных для строительства и обустройства, регулируется настоящим кодексом, законодательством в области окружающей среды, обустройства территории и градостроительства, а также другими специальными законами.

(4) Изменение порядка использования земель категории земель, предназначенных для строительства и обустройства, осуществляется по заявлению собственника, по решению правомочного органа местного публичного управления, на территории которого расположен земельный участок, в соответствии с документацией

по обустройству территории и градостроительству.

**Статья 46.** Земли для размещения жилых сооружений

Земли для размещения жилых сооружений включают земли, на которых размещены или будут размещены индивидуальные дома (дома со дворами), многоквартирные жилые дома, социальное жилье, служебное жилье, маневренное жилье, гостиницы-приюты, общежития, жилье со специальным статусом, дачные дома и структуры по приему туристов с функциями размещения.

**Статья 47.** Земли для размещения коммерческих

сооружений и сооружений для оказания услуг

Земли для размещения коммерческих сооружений и сооружений для оказания услуг включают земли, на которых расположены коммерческие рынки, оптовые склады, торговые центры, магазины, банки и другие коммерческие сооружения и сооружения для оказания услуг.

**Статья 48.** Земли для размещения публичных сооружений

Земли для размещения публичных сооружений включают земли, прилегающие к объектам органов центрального и местного публичного управления, государственным предприятиям или коммерческим обществам с полностью государственным капиталом, учебным и образовательным объектам, объектам культуры, спортивным объектам, объектам здравоохранения, культовым объектам, кладбищам, некрополям и объектам инфраструктуры управления отходами.

**Статья 49.** Земли для размещения промышленных

сооружений

Земли для размещения промышленных сооружений включают земли, на которых расположены или могут быть расположены здания для производства и хранения оборудования, специальных установок или устройств, земли, предназначенные для осуществления различных операций по хранению и доставке материалов или готовых изделий в соответствии с назначением, а также земли для предприятий по генерации энергии.

**Статья 50.** - *утратила силу.*

**Статья 51.** - *утратила силу.*

**Статья 52.** - *утратила силу.*

**Статья 53.** Земли для размещения рекреационных

объектов

Земли для размещения рекреационных объектов включают земли, используемые

для размещения сооружений, установок и элементов обустройства для отдыха, туризма, а также для зеленых насаждений населенных пунктов.

#### **Статья 53<sup>1</sup>.** Земли для размещения гаражей

Земли для размещения гаражей - это земли, предоставленные гаражно-строительным кооперативам, и земли, предоставленные под индивидуальные гаражи.

#### **Статья 54.** Земли для размещения объектов

коммунального хозяйства

Земли для размещения объектов коммунального хозяйства включают земли, используемые для размещения очистных сооружений, теплоэлектроцентралей, котельных, насосных станций, за исключением водозаборных, а также артезианских скважин.

### **Глава VI<sup>1</sup>**

#### **ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕВОЗОК,**

#### **СЕТЕЙ ЭЛЕКТРОННЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

#### **И ПРОВЕДЕНИЯ ГОРНЫХ РАБОТ**

**Статья 54<sup>1</sup>.** Земли, предназначенные для перевозок,

сетей электронных коммуникаций

и проведения горных работ

Земли, предназначенные для перевозок, сетей электронных коммуникаций и проведения горных работ, предусматривают следующий порядок использования:

a) земли автомобильных дорог общего пользования в пределах населенного пункта (зона улиц);

b) земли автомобильных дорог общего пользования за пределами населенного пункта;

c) земли железнодорожного транспорта;

d) земли воздушного транспорта;

e) земли водного транспорта;

f) земли трубопроводного транспорта;

g) земли электрических сетей;

h) земли сетей электронных коммуникаций;

i) земли для проведения горных работ.

**Статья 54<sup>2</sup>.** Земли автомобильных дорог общего пользования в пределах населенного пункта (зона улиц)

Земли автомобильных дорог общего пользования в пределах населенного пункта (зона улиц) включают площади земли, занятые проезжей частью, обочинами, кюветами, водоотводными лотками, тротуарами, придорожными насаждениями, велосипедными дорожками, смежные площади для парковок, стоянок или остановок, а также площади земли, необходимые для размещения их вспомогательных сооружений.

**Статья 54<sup>3</sup>.** Земли автомобильных дорог общего пользования за пределами населенного пункта

Земли автомобильных дорог общего пользования за пределами населенного пункта включают площади земли, занятые конструктивными элементами автомобильной дороги общего пользования (полоса отвода, зоны безопасности и охранные зоны).

**Статья 54<sup>4</sup>.** Земли железнодорожного транспорта

Земли железнодорожного транспорта включают площади земли, занятые железнодорожной инфраструктурой, состоящей из совокупности технологических элементов, включая железнодорожные пути и иные сооружения, железнодорожные станции, устройства электроснабжения, коммуникационные сети, системы сигнализации, централизации и взаимной блокировки, информационные, коммуникационные системы и системы контроля железнодорожного сообщения, здания и иные специальные сооружения для обслуживания железнодорожного транспорта, размещенные в зоне его эксплуатации.

**Статья 54<sup>5</sup>.** Земли воздушного транспорта

Земли воздушного транспорта включают площади земли, предназначенные для осуществления деятельности гражданской авиации, связанной с проектированием, производством, сертификацией, ремонтом, техническим обслуживанием и эксплуатацией гражданских воздушных судов, аэродромов и иных объектов инфраструктуры гражданской авиации, связанных с аэронавигационными услугами, подготовкой гражданского авиационного персонала, а также площади земли, предназначенные для деятельности, связанной с деятельностью гражданской авиации.

**Статья 54<sup>6</sup>.** Земли водного транспорта

Земли водного транспорта включают площади земли, занятые сооружениями, установками и оборудованием, расположенным на территории и в акватории морских портов.

**Статья 54<sup>7</sup>.** Земли трубопроводного транспорта

Земли трубопроводного транспорта включают площади земли, предназначенные для транспортировки по трубопроводам природного газа, углеводородного газа, искусственных газообразных углеводородов и нефтепродуктов.

#### **Статья 54<sup>8</sup>. Земли электрических сетей**

Земли электрических сетей включают площади земли, занятые административными, генерирующими и ремонтными объектами, трансформаторными подстанциями, трансформаторным и коммутационным оборудованием и машинами, вспомогательными установками сетей распределения и передачи электроэнергии, а также объектами для использования энергетического потенциала возобновляемых источников энергии (ветроэнергетические установки, солнечные фотогальванические системы и другие).

#### **Статья 54<sup>9</sup>. Земли сетей электронных коммуникаций**

Земли сетей электронных коммуникаций включают площади земли, занятые сетями электронных коммуникаций и/или сопутствующей инфраструктурой, а также административными зданиями, производственными помещениями, ремонтными мастерскими, складами и другими сооружениями, предназначенными в основном для поставщиков сетей электронных коммуникаций.

#### **Статья 54<sup>10</sup>. Земли для проведения горных работ**

Земли для проведения горных работ включают площади земли, используемые для разведки и проведения горных работ или для разработки месторождений полезных ископаемых.

## **Глава VII**

### **ЗЕМЛИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

#### **Статья 55. Земли специального назначения**

(1) Земли специального назначения являются собственностью государства.

(2) Земли специального назначения включают земли, предназначенные для нужд национальной безопасности и обороны Министерства обороны, Министерства внутренних дел, Службы информации и безопасности, Службы государственной охраны, Пограничной полиции и Таможенной службы, а также земли под пусковые площадки ракет Специальной службы по активным воздействиям на гидрометеорологические процессы.

(3) Землями, предназначенными для нужд государственной безопасности и обороны, считаются:

а) земли, на которых расположены военные объекты (недвижимость, оборудование, сооружения, такие как: казармы, лагеря или районы расположения одной или нескольких воинских частей, склады, станции, порты, аэропорты, полигоны,

суда, лодки, воздушные суда, военный транспорт, которые находятся в управлении Национальной армии или которые вверены ей для охраны и обороны);

b) военные ограниченные зоны (сухопутные или речные зоны, находящиеся под контролем Национальной армии, доступ и передвижение в которые не принадлежащей ей персонала и техники ограничены правилами, установленными Министерством обороны, после проведения консультаций в зависимости от обстоятельств с центральными или местными органами публичного управления);

c) земли, распределенные для размещения и проведения деятельности воинских частей, учебных центров, полигонов, аэродромов, сооружения, оборудования, образовательных учреждений в военной области, административных органов и учреждений, подведомственных Министерству обороны или Министерству внутренних дел;

d) земли, на которых расположены производственные, административные, жилые и социально-культурные помещения, принадлежащие воинским частям, образовательным учреждениям в военной области;

e) площадки (полигоны) для стоянки военной техники, земельные участки, на которых расположены ремонтные мастерские, склады для хранения топлива и запасных частей, автозаправочные станции;

f) взлетно-посадочные площадки для воздушных судов и летательных аппаратов (аэродромы и вертодромы), железнодорожные подъездные пути;

g) водные тренировочные объекты/водохранилища/пруды, насосные станции и очистные сооружения, инженерные коммуникации и защитные насаждения;

h) сооружения, обслуживающие деятельность в областях национальной безопасности и обороны;

i) зоны контроля вдоль государственной границы Республики Молдова;

j) земли пограничного коридора и защитная полоса границы;

k) прочие элементы оборонной инфраструктуры, установленные в соответствии с положениями законодательства.

(4) Использование в иных целях земель, предназначенных для нужд национальной безопасности и обороны, запрещается.

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

## **Глава VIII**

### **ЗЕМЛИ ПРИРОДООХРАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

## **Статья 56.** Земли природоохранного назначения

(1) Земли природоохранного назначения включают земли, на которых размещены научные заповедники, национальные парки, памятники природы, природные заповедники, ландшафтные заповедники (географического ландшафта), ресурсные заповедники, территории многофункционального использования, дендрологические сады, зоологические сады и другие природные объекты и комплексы в составе охраняемых государством природных территорий.

(2) Правовой режим земель в составе охраняемых государством природных территорий регулируется Законом о фонде природных территорий, охраняемых государством, № 1538/1998 и Законом о зеленых насаждениях городских и сельских населенных пунктов № 591/1999.

## **Статья 57.** Земли объектов культурного наследия

(1) Земли объектов культурного наследия включают земли, на которых расположены памятники, являющиеся частью культурного и археологического наследия, памятники, возведенные в общественных местах, захоронения и военно-мемориальные объекты, если они не размещены на землях другой категории назначения.

(2) Правовой режим земель объектов культурного наследия регулируется Законом об охране памятников № 1530/1993, Законом об охране археологического наследия № 218/2010, Законом о памятниках, возведенных в общественных местах, № 192/2011 и Законом о режиме воинских захоронений и военно-мемориальных объектов № 161/2017.

## **Глава IX**

### **ИЗМЕНЕНИЕ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ**

#### **Статья 58.** Изменение назначения земель

(1) Изменение назначения земель, за исключением случая, предусмотренного частью (3), утверждается:

а) постановлением Правительства - для земель, находящихся в собственности государства;

б) решением правомочного органа местного публичного управления административно-территориальной единицы первого или второго уровня/Народного Собрания АТО Гагаузия, в собственности которых находится земля;

в) решением правомочного органа местного публичного управления административно-территориальной единицы первого уровня для земель, находящихся в частной собственности физического или юридического лица, расположенных на территории административно-территориальной единицы первого уровня, на основании заявления собственника земли.

(2) Изменение назначения земли в целях добычи полезных ископаемых может быть осуществлено на основании заявления собственника земли или на основании заявления обладателя земли с нотариально удостоверенного согласия собственника.

(3) На землях, используемых в целях добычи полезных ископаемых, могут размещаться технологические установки и оборудование для переработки сырья и временные сборно-разборные сооружения, выполненные для организации участка, которые могут быть перемещены в процессе эксплуатации месторождения в пределах горного отвода на основании проекта горного отвода для добычи полезных ископаемых.

(4) В течение 30 рабочих дней после завершения добычи полезных ископаемых технологические установки и оборудование для переработки сырья, а также временные сборно-разборные сооружения, выполненные для организации участка, разбираются и сносятся.

(5) Запрещается изменение назначения особо ценных сельскохозяйственных земель, земель, предназначенных для лесного фонда, земель, предназначенных для водного фонда земель, на которых расположены историко-культурные и природные заповедники, памятники истории и археологические объекты, орошаемых земель, опытных участков, земель научно-исследовательских и образовательных учреждений, а также осуществление на них любой деятельности, противоречащей их назначению, за исключением случаев, предусмотренных частями (6) и (6<sup>1</sup>).

(6) Изменение назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения может быть осуществлено в следующих случаях:

a) размещение линейных объектов (дорог, линий электронных коммуникаций, сетей природного газа, электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения и канализации, трубопроводов);

b) - *утратил силу*;

c) создание кладбищ (администрируемых органами местного публичного управления);

d) добыча полезных ископаемых в границах горных отводов;

e) развитие городской/сельской инфраструктуры.

(6<sup>1</sup>) Изменение назначения земель, предназначенных для лесного фонда, и земель, предназначенных для водного фонда, может осуществляться для размещения на них линейных объектов (дорог, линий электронных коммуникаций, газопроводов, электросетей, сетей теплоснабжения, водоснабжения и канализации, трубопроводов).

(7) Изменение назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения в целях добычи полезных ископаемых в границах горных отводов осуществляется на основании анализа затрат и выгод, проведенного публичным или частным органом/учреждением, компетентным в данной области, за счет заявителя и

принятого центральным отраслевым органом государства, который обеспечивает разработку политик в области окружающей среды.

(8) Изменение назначения сельскохозяйственных земель на земли для строительства и обустройства в целях развития городской/сельской инфраструктуры может быть обусловлено условием их включения в границы населенного пункта и в генеральный градостроительный план или в случаях, предусмотренных частью (3<sup>1</sup>) статьи 44 Градостроительного и строительного кодекса № 434/2023.

(9) Строительство на земле объектов для защиты почвы, мелиорации, лесного хозяйства не считается изменением назначения земли.

(10) Порядок и конкретные требования к изменению назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения для случаев, предусмотренных пунктами а) и d) части (6), и земель, предназначенных для лесного фонда и водного фонда, предусмотренных частью (6<sup>1</sup>), а также критерии отбора особо ценных земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда и водного фонда, для изменения их назначения в случаях, указанных в пунктах а) и d) части (6) и в части (6<sup>1</sup>), устанавливаются Правительством. При изменении назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения для случаев, предусмотренных пунктами с) и e) части (6), применяется процедура, предусмотренная статьей 59.

(11) Назначение земли считается измененным в день издания административного акта.

### **Статья 59.** Порядок изменения назначения земель

(1) Обладатели земель, заинтересованные в изменении их назначения, представляют ходатайство:

а) административному органу, который реализует политики в области земельных отношений и мониторинга земель, – для земель, находящихся в собственности государства, с предварительного согласия органа центрального публичного управления, управляющего землей;

б) исполнительному органу местного публичного управления – для земель, находящихся в собственности соответствующей административно-территориальной единицы;

с) исполнительному органу местного публичного управления первого уровня – для земель, находящихся в частной собственности.

(2) К ходатайству об изменении назначения земель, предусмотренному частью (1), прилагаются:

а) копия удостоверения личности (для физических лиц) или копия решения о регистрации предприятия/учреждения/организации и копия выписки из Государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

(для юридических лиц);

b) копия документа, подтверждающего право собственности;

c) кадастровый план земельного участка;

d) педологическое исследование, подготовленное публичным или частным учреждением в данной области (в случае земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда);

e) в зависимости от обстоятельств природоохранное разрешение, выданное компетентным органом согласно положениям Закона об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014;

f) в зависимости от обстоятельств решение о списании насаждений, принятое собственником земли или ее обладателем с согласия собственника (в случае земель, занятых многолетними насаждениями, находящимися в частной собственности), или акт о списании насаждений (в случае земель, занятых многолетними насаждениями, находящимися в публичной собственности);

g) схема размещения объекта, согласованная с архитектором населенного пункта. Соответствующая схема не прилагается при наличии утвержденной документации по обустройству территории и градостроительству.

(3) В случае изменения назначения земель в целях разработки месторождений полезных ископаемых по ходатайству, предусмотренному частью (1), дополнительно прилагаются: акт, удостоверяющий горный отвод, и проект рекультивации земель или акт комиссии органа местного публичного управления о завершении работ по рекультивации земель – для разработок, в которых месторождения полезных ископаемых исчерпаны (в случае расширения существующих карьеров либо запроса новых земель в соответствующем населенном пункте или в другом населенном пункте), педологическое исследование об оценке бонитета почв – для земель, возвращенных в оборот после рекультивации, в целях расчета ущерба, нанесенного деградацией качества почвы.

(4) Не допускается передача или изменение назначения земель в целях расширения существующих карьеров разработки месторождений полезных ископаемых без представления актов о рекультивации и возвращении в сельскохозяйственный оборот переданных ранее земель, согласно проекту и календарному плану разработки месторождения и рекультивации земли.

(5) В случае изменения назначения земель, находящихся в собственности государства, административный орган, который реализует политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель, в месячный срок готовит пакет документов, предусмотренных частями (2) и (3), на предмет его соответствия положениям действующего законодательства, представляет его центральному отраслевому органу, который обеспечивает разработку политик в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель для продвижения проекта постановления Правительства.

(6) В случае изменения назначения земель, находящихся в собственности административно-территориальной единицы, исполнительный орган местного публичного управления на основании составленного пакета и документов, предусмотренных частями (2) и (3), представляет для принятия правомочному органу местного публичного управления первого или второго уровня или по обстоятельствам Народному Собранию АТО Гагаузия решение об изменении назначения земель.

(7) В случае изменения назначения земель, находящихся в частной собственности, исполнительный орган местного публичного управления или в зависимости от обстоятельств Исполнительный комитет Гагаузии на основании документов, предусмотренных частями (2) и (3), представляет для принятия правомочному органу местного публичного управления административно-территориальной единицы первого уровня, на территории которой находится соответствующая земля, решение об изменении назначения земель.

(8) Правительство, правомочный орган местного публичного управления или Народное Собрание АТО Гагаузия принимают постановление/решение об изменении назначения земель в месячный срок со дня, когда физическое или юридическое лицо перечисляет в бюджет соответствующего органа денежные средства, в размере, эквивалентном стоимости потерь, причиненных выводом земель из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда, согласно установленным законом тарифам.

(9) Изменение назначения земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда, осуществляется только после компенсации потерь, причиненных их выводом из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда.

## **Статья 60.** Компенсация потерь, причиненных

изменением назначения земель

сельскохозяйственного назначения

и земель, предназначенных для лесного

фонда

(1) Компенсация потерь, причиненных изменением назначения земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда, осуществляется во всех случаях заинтересованными физическими и юридическими лицами независимо от цели вывода земель либо вида собственности на них.

(2) Денежные средства, предназначенные для компенсации потерь, вызванных изменением назначения земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда, а также выводом земель из сельскохозяйственного оборота, перечисляются в государственный бюджет, если решение было утверждено постановлением Правительства, и в местный бюджет, если решение было принято правомочным органом местного публичного управления

административно-территориальной единицы первого и второго уровней/Народным Собранием АТО Гагаузия.

(3) Методология расчета потерь, причиненных переходом земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда в другую категорию назначения, утверждается Парламентом.

(4) Потери, вызванные изменением назначения земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда, не компенсируются в следующих случаях:

a) в случае общественно-полезных работ, заявленных таковыми в соответствии с Законом об экспроприации для общественно-полезных целей № 488/1999;

b) в случае создания промышленных парков в соответствии с Законом о промышленных парках № 182/2010;

c) в случае проведения общественных работ;

d) в случае земель, предназначенных для расширения или создания зон свободного предпринимательства в соответствии с Законом о зонах свободного предпринимательства № 440/2001;

e) в случае земель, которые подлежат отнесению к категории земель, предназначенных для лесного фонда;

f) в случае земель для огородов и земель для садоводческих участков в составе садоводческих товариществ, включенных в территорию, расположенную в черте населенного пункта, решением правомочного органа местного публичного управления, с внесением изменений в утвержденный генеральный градостроительный план населенного пункта;

g) в случае земель, находящихся в публичной собственности, при условии их включения в границы населенного пункта и в генеральный градостроительный план, или в случаях, предусмотренных частью (3<sup>1</sup>) статьи 44 Градостроительного и строительного кодекса № 434/2023.

## **Статья 61. Временное изъятие земель**

из сельскохозяйственного оборота

или из лесного фонда

(1) Временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда для геологических исследований, для археологических исследований, для установки сетей электронных коммуникаций и сопутствующей инфраструктуры, для прокладки сетей по передаче и распределению электроэнергии, природного газа, тепловой энергии, сетей и систем водоснабжения и канализации и других аналогичных установок на землях, находящихся в собственности административно-территориальных единиц или в частной собственности, утверждается решением органов местного

публичного управления первого и второго уровней, а в случае земель, находящихся в собственности государства, - постановлением Правительства.

(2) Допускается временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота для добычи до пятиметровой глубины осадочных пород, неконсолидированных пород, глины, суглинка и супеси, с согласия собственника или администратора земли, а также для строительства и расширения автомобильных дорог общего пользования, железнодорожных путей, защитных противопаводковых дамб, для предотвращения, остановки и ликвидации последствий опасных геологических процессов согласно требованиям, установленным и утвержденным центральным отраслевым органом, обеспечивающим разработку политик в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель и в области охраны окружающей среды.

(3) Временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда в случаях, установленных частями (1) и (2), осуществляется в соответствии с процедурой оценки воздействия на окружающую среду, установленной Законом об оценке воздействия на окружающую среду № 86/2014.

(4) Запрещается проведение работ, установленных частью (2), на особо ценных землях сельскохозяйственного назначения и землях, предназначенных для лесного фонда, покрытых лесной растительностью.

(5) Органы и предприятия, в пользу которых временно изымаются земли из сельскохозяйственного оборота или лесного фонда, в случаях, установленных частью (2), обязаны принять необходимые меры для возвращения этих земель в сельскохозяйственный оборот и лесной фонд по истечении утвержденного срока.

(6) Временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота или лесного фонда не должно превышать двухлетний срок со дня принятия решения.

(7) В случае необходимости ликвидации последствий аварий или проведения неотложных работ временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда осуществляется независимо от вида собственности с согласия собственника/обладателя земли на условиях, установленных Законом об экспроприации для общественно-полезных целей № 488/1999 или Законом о реквизиции имущества и выполнении трудовой обязанности в интересах общества № 1384/2002. Во всех случаях обладатели земли имеют право на возмещение нанесенных им убытков.

(8) Временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда осуществляется согласно процедуре, утверждаемой центральным отраслевым органом, обеспечивающим разработку политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель.

## **Статья 62. Возмещение ущерба, нанесенного**

обладателям земель

(1) Ущерб, нанесенный обладателям земель изъятием их земель из

сельскохозяйственного оборота или лесного фонда, а также ограничением их прав или деградацией качества почвы в результате деятельности юридических или физических лиц, возмещается в полном объеме, включая упущенную выгоду.

(2) Возмещение ущерба, нанесенного владельцам земель, и рекультивация пострадавших земель возлагается на физических или юридических лиц, которым были распределены земельные участки, временно изъятые из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда, а также за счет физических или юридических лиц, деятельность которых привела к ограничению прав владельцев земель в связи с установлением водоохранных зон и зон санитарной охраны, или привела к деградации качества смежных земель или их использованию в иных целях, или снижению объемов и качества сельскохозяйственной продукции или объема и качества лесного фонда.

## **Глава X**

### **УЛУЧШЕНИЕ ПОЧВЫ И ОБУСТРОЙСТВО ЗЕМЕЛЬ**

#### **Статья 63. Улучшение почвы**

(1) Улучшение почвы осуществляется посредством работ по предотвращению и борьбе с процессами деградации и загрязнения почвы, вызванными природными явлениями или экономической и социальной деятельностью.

(2) Работы, необходимые для защиты и улучшения почвы, устанавливаются на основании исследований и проектов, разработанных под заказ научно-исследовательскими и проектными учреждениями в области мелиорации земель совместно с учреждениями по организации и обустройству территорий, и выполняются владельцами земель или специализированными предприятиями в области мелиорации земель согласно установленным условиям и процедурам.

(3) Государство поддерживает выполнение работ по защите и улучшению почв через реализацию политик в этой области путем частичного или полного покрытия расходов в пределах утвержденных бюджетных ассигнований.

(4) Земли, которые в результате деградации и загрязнения частично или полностью утратили свою сельскохозяйственную производительность, определяются как подлежащие лесомелиорации территории.

(5) Подлежащие лесомелиорации территории устанавливаются, разграничиваются и отбираются на основании исследований, проведенных на местах специалистами местного публичного управления, которые в зависимости от обстоятельств могут запрашивать помощь и консультации у экспертов в данной области, профильных научно-исследовательских учреждений или внедряющих учреждений, согласно условиям и процедурам мероприятий по улучшению, защите, сохранению и повышению плодородия почв, установленным Правительством.

#### **Статья 64. Обязательность мер по защите**

и улучшению почвы

(1) Земли используются на основании проектов по организации и обустройству территории, утвержденных органами местного публичного управления, которые включают обязательные меры по защите и улучшению почвы.

(2) В рамках проектов по организации и обустройству территории меры по защите и улучшению почвы устанавливаются в зависимости от сложности и размера земельного участка.

(3) Чтобы предотвратить и свести к минимуму различные формы деградации почвы, такие как: водная и/или ветровая эрозия, сокращение запасов гумуса и биофильных элементов, уплотнение, переувлажнение, засоление и солонцевание, оползни и обвалы, физическое, химическое или биологическое загрязнение – обладатели земель в случае аварий с загрязняющим воздействием обязаны уведомлять органы местного публичного управления и природоохранные органы.

(4) Органы местного публичного управления и природоохранные органы принимают меры по восстановлению деградированных земель.

(5) В целях мониторинга токсического состояния почвы обладатели земель запрашивают их периодическую оценку у специализированных учреждений в следующем порядке:

- а) в случае высоких рисков – один раз в 5-7 лет;
- б) в случае умеренных рисков – один раз в 10-15 лет;
- с) в случае низких рисков – один раз в 15-25 лет.

(6) Оценка токсического состояния почвы осуществляется за счет средств обладателей земли и/или выделяемых в установленном порядке бюджетных средств.

(7) Обладатели земель обязаны соблюдать предельные значения количества вносимых в почву тяжелых металлов на единицу площади и в единицу времени, предусмотренные Техническим регламентом «Меры по защите почв в сельскохозяйственном производстве», утвержденным Постановлением Правительства № 1157/2008.

(8) Обладатели земель обязаны осуществлять анализ почвы перед использованием шлама и убедиться в том, что шлам, который подлежит утилизации в почве, прошел обработку.

#### **Статья 65. Меры по защите и улучшению почвы**

В рамках проектов по организации и обустройству территории применяются следующие меры по защите и улучшению качества почвы:

- а) территориально-организационные;
- б) агромелиоративные;

- c) лесомелиоративные;
- d) гидромелиоративные.

### **Статья 66.** Территориально-организационные меры

(1) Территориально-организационные меры по защите и улучшению почвы включают:

- a) пересмотр структуры сельскохозяйственных и лесных пользований в соотношении с характером процессов деградации, условиями рельефа и климата;
- b) организацию противоэрозионных мер защиты пахотных земель;
- c) высадку по севообороту культур, защищающих земли от эрозии на склонах;
- d) соблюдение противоэрозионных принципов выращивания растений;
- e) руководство функционированием всех систем рационального использования земель;
- f) правильная организация территории в соответствии с экологическим пределом ландшафта.

(2) Ответственность за применение территориально-организационных мер по защите и улучшению почвы возлагается на обладателей земель.

### **Статья 67.** Агромелиоративные меры

(1) Для каждого земельного участка проект по его организации и благоустройству включает конкретные рекомендации по применению агромелиоративных мер.

(2) Агромелиоративные меры включают следующие мероприятия:

- a) по предосторожности и меры по предотвращению физического повреждения почвы;
- b) по предотвращению деградации и восстановлению структуры почвы;
- c) по предотвращению эрозии почвы на многолетних насаждениях;
- d) по предотвращению истощения плодородия почвы;
- e) по предотвращению физического, химического и биологического загрязнения почвы;
- f) по смягчению последствий почвенной засухи.

### **Статья 68.** Лесомелиоративные меры

(1) Лесомелиоративные меры включают мероприятия по предотвращению эрозии почв.

(2) Полезащитные лесополосы и лесные насаждения закладываются на основании проектов по организации территории в зависимости от конкретных условий каждого земельного участка, одновременно с гидрологическим устройством земель.

(3) При формировании земельного участка учитывается необходимость создания лесополос.

(4) Лесомелиоративные меры осуществляются за счет средств собственника земли и/или за счет бюджетных средств, выделенных в установленном порядке специализированным предприятиям, согласно условиям и процедурам, установленным центральным отраслевым органом, который обеспечивает разработку политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель.

### **Статья 69.** Гидромелиоративные меры

(1) Гидромелиоративные меры включают следующие виды деятельности:

а) по предотвращению оползней и борьбе с ними;

б) по предотвращению образования избытка или дефицита влаги.

(2) Гидромелиоративные меры (строительство и эксплуатация ирригационных систем, строительство и эксплуатация осушительных и дренажных систем) применяются на основании проектов, утвержденных проектными учреждениями в данной области, в зависимости от конкретных характеристик каждого земельного участка в случаях, когда территориально-организационные, агромелиоративные и лесомелиоративные меры не дают желаемого результата.

(3) Для предотвращения ирригационной деградации почвы аккредитованные в данной области лаборатории проводят химический анализ воды для орошения и оценку пригодности почвы для ирригации.

### **Статья 70.** Противоэрозионная защита почвы

и борьба с оползнями

Мероприятия по предотвращению и защите от чрезмерной эрозии почвы и борьбе с оползнями включают:

а) идентификацию эродированных земель, установление категории и степени эрозии, идентификацию оползней;

б) организацию территории в зависимости от применяемых противоэрозионных мер;

в) применение севооборотов и противоэрозионных систем специфических культур в травяных полосах, применение противоэрозионной агротехники;

d) посадку травы на склонах, преобразование сильно эродированных земель в возделываемые сенокосы;

e) создание лесополос, облесение земель, подверженных оползням и сильно эродированных;

f) проведение гидротехнических работ по регулированию стока воды на склонах и корректировке течения водотоков, угрожающих землям сельскохозяйственного назначения, населенным пунктам, путям сообщения, экономическим и социальным объектам.

## **Статья 71. Консервация земель**

(1) Сильно эродированные и находящиеся под постоянной угрозой эрозии земли подлежат консервации, если отсутствуют иные способы остановки деградации или возможности восстановления их полезных свойств, а также радиоактивно, химически и биологически загрязненные земли, если отсутствуют безопасные условия для здоровья, жизни и отдыха населения.

(2) На землях, законсервированных из-за загрязнения отравляющими веществами, запрещается хозяйственная деятельность, за исключением случаев, когда это необходимо для ухода за данными землями.

(3) Необходимость консервации земли устанавливается на основании проекта по организации и обустройству территории, а также на основании химических, бактериологических и радиоактивных исследований по заявлению собственника или по инициативе органа местного публичного управления.

(4) Восстановление сильно эродированных, а также радиоактивно, химически или биологически загрязненных земель осуществляется путем применения лесомелиоративных мер.

(5) Законсервированные земли подвергаются специальному учету земельного кадастра.

## **Статья 72. Снятие плодородного слоя почвы при**

проведении экскавационных и строительных

работ

(1) Экскавационные и строительные работы могут проводиться только после снятия плодородного слоя почвы, который должен быть размещен, сохранен и использован для восстановления плодородия малопродуктивных земель или рекультивации земель, деградировавших в результате добычи полезных ископаемых.

(2) Физические или юридические лица, желающие разместить сооружения на землях с плодородной почвой, обязаны принять меры, чтобы плодородный слой их почвы был распределен и размещен на иных непродуктивных или малопродуктивных землях, указанных органами местного публичного управления, с целью

восстановления или мелиорации этих земель.

(3) Размещение плодородного слоя почвы на других землях сельскохозяйственного назначения осуществляется только с согласия их собственников без внесения платы за повышение их стоимости.

(4) Запрещается снятие плодородного слоя почвы в коммерческих целях или использование снятого плодородного слоя почвы в иных целях, отличных от его назначения.

(5) Размер платы за ущерб, причиненный почвенным ресурсам, рассчитывается согласно инструкции, утвержденной центральным отраслевым органом государства, ответственным за управление природными ресурсами и охрану окружающей среды.

### **Статья 73. Рекультивация искусственно нарушенных**

земель сельскохозяйственного

назначения

(1) Земли сельскохозяйственного назначения, почва которых претерпела изменения, вызванные строительными работами, добычей полезных ископаемых, проведением геологических поисково-разведочных работ или другими работами, приведшими к деградации почвенного покрова, подлежат рекультивации.

(2) Физические и юридические лица, выполнившие работы, приведшие к деградации почвенного покрова земель сельскохозяйственного назначения, обязаны после завершения работ привести земли в пригодное для использования состояние согласно их первоначальному назначению.

(3) Лица, указанные в части (2), несут расходы, связанные с разработкой проектов и выполнением работ по рекультивации земель, деградировавших в результате строительных работ, добычи полезных ископаемых, проведения геологических поисково-разведочных, других работ, приведших к деградации почвенного покрова.

### **Статья 74. Сооружения для мелиорации земель**

(1) Земли сельскохозяйственного назначения могут быть обустроены с помощью:

a) возведения плотин и регулирования водотоков для защиты земель;

b) ирригационных сооружений;

c) осушительных и дренажных сооружений;

d) работ по борьбе с эрозией почвы и мелиорации земель, подверженных оползням;

e) почвенно-мелиоративных сооружений на засоленных, кислых, песчаных и

загрязненных землях;

f) лесополос для защиты земель и насаждений для борьбы с эрозией почвы.

(2) Строительство сооружений для мелиорации земель осуществляется на основании взаимного соглашения между собственниками земель.

(3) Ущерб, причиненный определенным собственникам земель в результате строительства сооружений для мелиорации земель, возмещается физическими или юридическими лицами, в пользу которых были осуществлены такие работы.

#### **Статья 75. Мониторинг качества почвы**

(1) Мониторинг качества почвы включает постоянный контроль отобранных земель, исходя из необходимости определить объективную ситуацию, установить развитие и оценить процессы деградации почвы, а также для составления прогнозов и установления необходимых мер по борьбе с негативными явлениями.

(2) Качество почвы определяется на основании физико-химических анализов и почвенных, агрохимических, бактериологических, радиологических и токсикологических исследований, масштабных и подробных, проведенных по Методологии почвенных изысканий, разработанной учреждением, осуществляющим исследовательскую и инновационную деятельность и передачу технологий по оценке, защите и повышению плодородия почв, утвержденной Правительством. Учет данных о качестве почв ведется в Информационной системе «Регистр почв Республики Молдова».

(3) Правила регистрации в Информационной системе «Регистр почв Республики Молдова» и ее обновления разрабатываются и утверждаются административным органом, который реализует политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель.

(4) Мониторинг качества почвы осуществляется на основании Методологии организации мониторинга качества почв Республики Молдова, разработанной учреждением, осуществляющим исследовательскую и инновационную деятельность и передачу технологий по оценке, защите и повышению плодородия почв.

### **Глава XI**

## **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ**

## **ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, РАЗРЕШЕНИЕ**

## **ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

## **ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО**

## **ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**Статья 76.** Органы, осуществляющие государственный

контроль в области земельных отношений

(1) Государственный контроль в области земельных отношений осуществляется Правительством посредством административного органа с полномочиями в области охраны окружающей среды и органами местного публичного управления.

(2) Порядок осуществления государственного контроля в области земельных отношений устанавливается Правительством.

#### **Статья 77. Разрешение земельных споров**

Защита нарушенных прав собственников или обладателей земли осуществляется в судебном порядке.

#### **Статья 78. Ответственность за несоблюдение**

земельного законодательства

(1) Нарушение положений настоящего кодекса и других нормативных актов земельного законодательства влечет гражданскую, правонарушительную или уголовную ответственность в соответствии с законом.

(2) Наложение санкций на физических и юридических лиц за несоблюдение земельного законодательства не освобождает соответствующих физических и юридических лиц от обязанности возмещения нанесенного ущерба.

(3) Финансовые средства, полученные вследствие наложения штрафов за несоблюдение земельного законодательства, перечисляются в государственный бюджет и используются для восстановления, улучшения и повышения плодородия почв.

### **Глава XII**

#### **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 79. Заключительные и переходные положения**

(1) Настоящий кодекс вступает в силу с 1 апреля 2025 года.

(2) До вступления в силу настоящего кодекса Правительству:

а) разработать и привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим кодексом;

б) представить Парламенту предложения по приведению законодательства в соответствие с положениями настоящего кодекса;

в) представить Парламенту Методологию расчета потерь, причиненных переходом земель сельскохозяйственного назначения или земель, предназначенных для лесного фонда, в другую категорию назначения.

(3) Со дня вступления в силу настоящего кодекса признать утратившими силу:

а) Земельный кодекс № 828/1991 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., № 107, ст. 817), с последующими изменениями, за исключением статей 12, 13 и 40, которые применяются до 31 декабря 2028 года;

б) Закон о государственном землеустройстве, государственном земельном кадастре и мониторинге земель № 1247/1992 (Монитор Парламента Республики Молдова, 1992 г., № 12, ст. 366), с последующими изменениями, за исключением статей 18, 19 и 20, которые применяются до создания Информационной системы «Земельный кадастр»;

с) 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, за исключением:

- статьи 7 и приложения, положения которых применяются при расчете потерь, причиненных переходом земель сельскохозяйственного назначения или земель, предназначенных для лесного фонда, в другую категорию назначения до вступления в силу Методологии расчета потерь, причиненных переходом земель сельскохозяйственного назначения или земель, предназначенных для лесного фонда, в другую категорию назначения;

- статей 4, 10, 12 и приложения, положения которых применяются для промышленных парков, созданных в соответствии с Законом о промышленных парках № 182/2010, до 31 декабря 2028 года;

- статей 7, 10 и приложения, положения которых применяются органами местного публичного управления на основании заявления членов садоводческих товариществ в случае купли-продажи садоводческих участков в рамках садоводческих товариществ до 31 декабря 2028 года;

- приложения, положения которого применяются к режиму передачи в пользование земель водного фонда и гидротехнических сооружений, регулируемому Законом о воде № 272/2011, до 31 декабря 2028 года;

- статьи 10 и приложения, положения которых применяются к купле-продаже земель, находящихся в частной собственности: сельскохозяйственного назначения, приусадебных участков и участков, предназначенных для строительства в пределах населенного пункта, при отсутствии оценочной стоимости земель в Реестре недвижимого имущества, до 31 декабря 2028 года.

(4) - *утратила силу.*

(5) По истечении срока, указанного в абзаце третьем пункта с) части (3), купля-продажа садоводческих участков в рамках садоводческих товариществ осуществляется органами местного публичного управления их обладателям по рыночной стоимости.

(6) Выделение новых земельных участков для садоводческих участков

запрещается.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА Игорь ГРОСУ**

**№ 22. Кишинэу, 15 февраля 2024 г.**