



# **Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики**

*(редакция на 26 декабря 2017)*

**Принят Верховным Советом  
Приднестровской Молдавской Республики  
17 июля 2002 года**

Текст нижеприведенной редакции закона официально не опубликован (Редакция подготовлена ГУ «Юридическая литература» с учетом изменений, внесенных законами Приднестровской Молдавской Республики от 3.01.03, 27.02.03, 21.04.03, 25.05.04, 27.07.07, 24.11.08, 09.01.09, 16.01.09, 23.04.09, 4.10.10, 26.05.11, 29.09.11, 9.07.12, 4.07.14, 25.07.14, 31.10.14, 30.12.14, 13.02.2015, 5.04.16, 10.05.16, 25.07.16, 11.08.16, 29.12.16, 30.01.17, 10.03.17, 25.04.17, 29.05.17, 19.07.17, 26.12.17).

# Закон Приднестровской Молдавской Республики

## **ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

*(Редакция на 26. 12. 2017)*

### **РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

#### **Глава 1. Общие положения**

##### **Статья 1. Задачи настоящего Кодекса**

Земельное законодательство направлено на охрану прав землепользования организаций и граждан, создание условий для рационального использования и охраны земель, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение природной среды, эффективное развитие всех видов хозяйствования и укрепление законности в области земельных отношений.

##### **Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Кодексом**

1. Настоящий Кодекс регулирует на территории Приднестровской Молдавской Республики земельные отношения по поводу владения, пользования и распоряжения правами на земельные участки, их части, доли (паи), а также управления земельными ресурсами в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, создания условий для воспроизводства плодородия почвы, сохранения и улучшения природной среды, защиты и восстановления прав на землю субъектов земельных отношений, равноправного развития различных форм хозяйствования на земле.

2. Отношения по использованию и охране недр, вод, лесов и иных природных объектов и природных ресурсов регулируются специальным законодательством.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 3:*

*Редакция 2 – Закон ПМР от 03.01.03 № 221-ЗИД-III (САЗ 03-1);*

*Редакция 6 – Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

### **Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе**

1. Государственная земельно-кадастровая документация (далее кадастровая документация) — система документов, установленная настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ними другими нормативными правовыми актами.

2. Государственная земельно-кадастровая информация (далее кадастровая информация) — сведения о землях, подлежащих внесению в кадастровую документацию.

3. Государственная регистрация прав на земельный участок как объект недвижимости и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Государственный учет земель (земельных участков) — свод сведений о наличии, состоянии и использовании земель Приднестровской Молдавской Республики и ее административно-территориальных образований, а также по категориям отдельных землепользователей, арендаторам и другим держателям прав, получаемых в процессе формирования прав на земельные участки.

5. Государственный резервный фонд — земли, отчужденные от хозяйств и переданные в распоряжение местных органов власти для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, аренды

земли, и используемые исключительно в сельскохозяйственном производстве.

6. Земля — важнейший природный ресурс, главное средство производства в сельском и лесном хозяйствах, пространственный базис для размещения зданий, строений, сооружений и других объектов.

7. Земельная доля — условная часть площади земельного участка, не отграниченная на местности, имеющая целевое назначение, усредненное количественное и качественное выражение в правах на земельные участки, находящиеся в общей собственности на землю.

8. Земельные отношения — регулируемые земельным законодательством общественные отношения между органами государственной власти и управления, органами местного управления и самоуправления, юридическими лицами и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землей.

9. Право владения — возможность фактического обладания земельным участком.

10. Право пользования — использование земельного участка строго по назначению.

11. Право распоряжения — совершение юридических актов по отношению к земельному участку.

12. Земельный пай — стоимостное выражение земельной доли, внесенной в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации.

13. Земельный участок — часть поверхности Земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

14. Кадастровый номер — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Приднестровской Молдавской Республики номер земельного участка, как объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении земельно-

кадастрового учета и формировании земельного участка в соответствии с процедурой, установленной действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как зарегистрированный объект права.

15. Кадастровый паспорт земельного участка — документ, содержащий необходимую информацию о земельном участке (его описание), который выдается правообладателю после формирования земельного участка и внесения сведений о нем в государственный земельный кадастр.

16. Межевание земель — комплекс работ по установлению, восстановлению, закреплению на местности границ, определению местоположения и площади земельных участков.

17. План земельного участка — изображение местности в подробном и уменьшенном виде проекции ее на горизонтальную плоскость, содержащее размеры, границы земельного участка и прочно связанного с ним другого недвижимого имущества.

18. Формирование земельного участка — описание и индивидуализация земельного участка, в результате чего он получает характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и иного недвижимого имущества.

19. Целевое использование земли — порядок, условия, формы эксплуатации (использования) земли для конкретных хозяйственных целей в соответствии с установленной категорией земли.

20. Часть земельного участка — определенная площадь данного делимого земельного участка, которая может быть отграничена на местности и превращена в самостоятельный объект земельных отношений и гражданского оборота.

21. Внутрихозяйственная норма бесплатной передачи земли — это размер среднего земельного пая, получаемого путем деления фонда перераспределения земель хозяйства на количество граждан, имеющих право на земельную долю, при реорганизации хозяйства.

## **Статья 4. Земельное законодательство Приднестровской Молдавской Республики**

1. Земельное законодательство Приднестровской Молдавской Республики основывается на Конституции Приднестровской Молдавской Республики и состоит из настоящего Земельного кодекса (далее Кодекс), принимаемых в соответствии с ним законов и иных нормативных правовых актов Приднестровской Молдавской Республики.

2. Нормы права, регулирующие земельные отношения, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу.

В случае противоречия между настоящим Кодексом и другими нормативными правовыми актами, регулирующими земельные отношения, действует настоящий Кодекс.

3. Имущественные отношения, возникающие при использовании земель, регулируются нормами гражданского и земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

4. Если международным договором установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Кодексе, то применяются правила международного договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 5. Субъекты земельных отношений**

1. Участниками земельных отношений являются граждане (включая иностранных граждан и лиц без гражданства) и юридические лица

2. Способность иметь земельные права и обязанности признается в равной мере за всеми гражданами.

3. Правовое положение юридических лиц как участников земельных отношений, регулируемых земельным законодательством

вом, устанавливается действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица могут выступать участниками земельных отношений только в случаях аренды земельных участков в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом. Никаким иным нормативным правовым актом права этих лиц в сфере земельных отношений не могут быть расширены.

Земли особо охраняемых территорий и объектов иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам не предоставляются.

## **Статья 6. Объекты земельных отношений**

1. Объектами земельных отношений являются земельные участки, части земельных участков, земельные доли (паи), права на земельные участки, их части и доли.

2. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты (почва, обособленные водные объекты, лес, многолетние насаждения, здания, строения, сооружения и другие), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, являются недвижимым имуществом.

3. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

4. Делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения, без нарушения противопожарных, санитарных, экологических, градостроительных норм может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

5. В случаях, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, земельный участок может быть признан неделимым.

6. Земельные доли, права на которые находятся в общей долевой собственности сельскохозяйственных организаций, являются



ся объектом земельных отношений только в период их реорганизации.

7. Земельные доли имеют количественное и качественное выражение и правовое описание:

- а) указание на целевое назначение;
- б) разрешенное использование;
- в) виды угодий по площади и бонитету почв.

Земельные доли на местности не отграничиваются.

8. Земельный пай в сельскохозяйственных предприятиях является объектом земельных отношений после их реорганизации.

9. Право аренды земельного участка и право на земельную долю в случае их залога, а также иные права на земельные участки и земельные доли в случаях, предусмотренных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, являются самостоятельными объектами гражданского оборота. Передача указанных прав осуществляется с соблюдением условий, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 7. Состав земель в Приднестровской Молдавской Республике**

1. Земли в Приднестровской Молдавской Республике по целевому назначению подразделяются на следующие основные категории:

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
- в) земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения;
- г) земли особо охраняемых территорий и объектов (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения);

- д) земли лесного фонда;
- е) земли водного фонда;
- ж) земли государственного запаса;
- з) земли государственного резервного фонда.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 8:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую**

1. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляется Правительством Приднестровской Молдавской Республики в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики:

а) в отношении земель, находящихся в ведении органов государственной власти Приднестровской Молдавской Республики:

1) земель сельскохозяйственного назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда в лесах первой, второй и третьей групп, земель водного фонда — органами государственного управления Приднестровской Молдавской Республики в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и иными нормативными актами, изданными в соответствии с ним;

2) земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения, кроме земель, указанных в подпункте 1) подпункта а) настоящего пункта — государственными администрациями городов (районов) в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и иными нормативными актами, изданными в соответствии с ним;

б) в отношении земель, находящихся в ведении местных органов власти, органов местного самоуправления:

1) земель сельскохозяйственного назначения — органами государственного управления Приднестровской Молдавской Республики в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и иными нормативными актами, изданными в соответствии с ним;

2) земель иного целевого назначения — местными органами власти в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и иными нормативными актами, изданными в соответствии с ним.

2. Категория земель указывается в следующих документах:

а) в государственном земельном кадастре;

б) в регистрационной (поземельной) книге;

в) в актах органов государственной власти о предоставлении земель;

г) в договорах и иных документах, оформляющих сделки с правами на землю;

д) в документах, удостоверяющих права на землю.

3. Нарушение установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики правил перевода участков земель из одной категории в другую является основанием для:

а) признания недействительными сделок с правами на землю и актов органов государственной власти и управления, местного самоуправления, предусмотренных настоящим Кодексом в качестве основания возникновения земельных прав и обязанностей;

б) отказа в выдаче документов, удостоверяющих права на землю.

4. В соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики могут быть установлены ограничения на использование участков земель соответствующих категорий для осуществления отдельных видов деятельности.

5. Если земли в пределах земельного участка одновременно относятся к двум или нескольким категориям земель, указанных

в пункте 1 статьи 7 настоящего Кодекса, к этому участку применяются требования настоящего Кодекса и других нормативных правовых актов, установленные для соответствующих категорий земель.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 9:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 9. Разрешенное использование земельных участков**

1. Разрешенным использованием земельного участка признается его использование в соответствии с целевым назначением с учетом установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики ограничений и обременений.

2. Разрешенное использование земельного участка может содержать требования:

а) к способам использования земель и запрещению тех из них, которые ведут к деградации земель и снижению плодородия почв;

б) к плотности и высоте застройки;

в) к размещению коммунально-бытовых, промышленных и иных отходов в пределах участка;

г) к видам использования, оказывающим воздействие на здоровье человека и связанным с повышенной опасностью;

д) к предельно допустимым нормам нагрузки на окружающую среду;

е) к охране зеленых зон;

ж) иные требования, установленные действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Перечень требований, включаемых в разрешенное использование земельного участка, устанавливается в соответствии с его

целевым назначением вне зависимости от вида прав на данный земельный участок.

4. Разрешенное использование земельных участков указывается:

- а) в документах государственного земельного кадастра;
- б) в регистрационной (поземельной) книге;
- в) в актах Правительства Приднестровской Молдавской Республики (государственных органов управления), местных органов государственной власти, органов местного самоуправления о предоставлении (передаче) земли;
- г) в договорах и иных документах, оформляющих сделки с правами на землю;
- д) в свидетельствах и иных документах, удостоверяющих права на землю.

5. Самовольное изменение разрешенного использования земельных участков не допускается.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 10:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 10. Компетенция Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений**

1. К компетенции Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики (далее Верховный Совет) в вопросах регулирования земельных отношений относятся:

- а) законодательное разграничение предметов ведения и компетенции органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- б) определение территорий с особым правовым режимом использования земель, установление и изменение их границ;

в) установление размеров и порядка взимания платежей за землю;

г) образование, упразднение и объединение административно-территориальных единиц и населенных пунктов в порядке, установленном действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

д) утверждение государственных программ и мониторинга земель и порядка их финансирования за счет бюджета;

е) установление льгот по взиманию платы за землю;

ж) установление гарантий социальной защиты для должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель;

з) иные полномочия по вопросам, требующим законодательного регулирования в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. По вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, принимаются законы Приднестровской Молдавской Республики, нормативные правовые акты Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 11:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 11. Компетенция Президента Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений**

К компетенции Президента Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений относятся:

а) защита государственной собственности на землю, прав землепользователей и арендаторов;

б) образование, упразднение и объединение административно-территориальных единиц и населенных пунктов в порядке, установленном действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

в) разрешение земельных споров в пределах своей компетенции;

г) иные полномочия в соответствии с действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 11-1:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

**Статья 11-1. Компетенция Правительства  
Приднестровской Молдавской Республики  
в области регулирования земельных отношений**

К компетенции Правительства Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений относится:

а) разработка и обеспечение проведения единой политики в области государственного регулирования землепользования;

б) государственное управление в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики землями Приднестровской Молдавской Республики;

в) утверждение порядка предоставления и прекращения прав на земельные участки;

г) отнесение земель к ведению республиканского органа государственной власти, государственных администраций городов (районов) и ведению органов местного самоуправления, утверждение перечня таких земель;

д) разработка и выполнение государственных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия

почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

е) защита государственной собственности на землю, прав землепользователей и арендаторов;

ж) утверждение порядка отнесения земель к категориям и порядка перевода земель из одной категории в другую;

з) утверждение порядка ведения земельно-кадастровой документации;

и) утверждение порядка осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;

к) организация работы по государственной регистрации прав на земельные участки;

л) принятие решений о предоставлении или прекращении прав на земельные участки;

м) принятие решений об изъятии с возмещением у землевладельцев, землепользователей земельных участков для государственных нужд;

н) принятие в порядке и случаях, установленных настоящим Кодексом, решений о реквизиции у землевладельцев, землепользователей земельных участков;

о) утверждение порядка организации и проведения аукционов и конкурсов по предоставлению прав на землю;

п) утверждение порядка возмещения вреда, причиненного землепользователями в результате нарушения ими земельного законодательства, в том числе утверждение порядка определения размеров возмещения, а также перечня организаций, осуществляющих определение размеров возмещения;

р) утверждение порядка проведения мониторинга земель и использования его данных;

с) утверждение порядка образования и деятельности земельных комиссий;

т) утверждение порядка определения размера арендной платы за право пользования земельными участками;



у) осуществление иных полномочий в соответствии с действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 12. Компетенция городского Совета народных депутатов в области регулирования земельных отношений**

К компетенции городского Совета народных депутатов в области регулирования земельных отношений относятся:

а) внесение Президенту Приднестровской Молдавской Республики предложений об установлении и изменении границ земель города;

б) установление границ земель районов в городе;

в) утверждение городских программ по использованию и охране земель в комплексе с другими градостроительными и природоохранными мероприятиями;

г) утверждение правил застройки земельных участков, их зонирования в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

д) контроль за соблюдением земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики на подведомственной территории;

е) предоставление льгот по взиманию платы за землю в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 13. Компетенция районного Совета народных депутатов в области регулирования земельных отношений**

К компетенции районного Совета народных депутатов в области регулирования земельных отношений относятся:

а) внесение Президенту Приднестровской Молдавской Республики предложений об изменении и установлении границ земель района;

б) утверждение районных программ по использованию и охране земель;

в) контроль за соблюдением земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики на территории района;

г) предоставление льгот по взиманию платы за землю в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 14:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

#### **Статья 14. Компетенция городской государственной администрации в области регулирования земельных отношений**

К компетенции городской государственной администрации в области регулирования земельных отношений относятся:

а) разработка и выполнение городских программ по использованию и охране земель в комплексе с другими природоохранными и градостроительными мероприятиями;

б) предоставление прав на земельные участки в порядке и случаях, оговоренных настоящим Кодексом и нормативным правовым актом Правительства Приднестровской Молдавской Республики;

в) прекращение прав на земельные участки в случаях, оговоренных настоящим Кодексом;

г) организация ведения земельного кадастра и мониторинга земель;

д) государственный контроль за использованием и охраной земель;

е) досудебное разрешение земельных споров в пределах своей компетенции;

ж) установление обременений земельных участков в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

з) разработка правил застройки земельных участков и принятие решений о приостановлении строительства или эксплуатации объектов в случае нарушения земельного законодательства, а также эколого-санитарных и градостроительных норм в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

и) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 15:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

### **Статья 15. Компетенция районной государственной администрации в области регулирования земельных отношений**

К компетенции районной государственной администрации в области регулирования земельных отношений относятся:

а) предоставление прав на земельные участки в порядке и случаях, оговоренных настоящим Кодексом и нормативным правовым актом Правительства Приднестровской Молдавской Республики;

б) прекращение прав на земельные участки в случаях, оговоренных настоящим Кодексом;

в) организация ведения земельного кадастра и мониторинга земель;

г) разработка и выполнение районных программ по использованию и охране земель, повышению плодородия почв;

д) организация проведения работ по землеустройству;

е) организация разработки и ведения землеустроительной документации;

- ж) установление границ земель сельских поселений;
- з) государственный контроль за использованием и охраной земель;
- и) досудебное разрешение земельных споров в пределах своей компетенции;
- к) установление обременений земельных участков в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;
- л) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 16:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 16. Компетенция республиканского органа государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений**

1. Республиканский орган государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, является центральным органом государственного управления, осуществляющим государственное регулирование, межотраслевую координацию по вопросам земельных отношений и по вопросам использования земельных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики. В соответствии со своей компетенцией он:

а) разрабатывает предложения по управлению земельными ресурсами на территории Приднестровской Молдавской Республики;

а-1) предоставляет права на земельные участки в порядке и случаях, оговоренных настоящим Кодексом и нормативным правовым актом Правительства Приднестровской Молдавской Республики;

а-2) прекращает права на земельные участки в случаях, оговоренных настоящим Кодексом;

б) обеспечивает организацию землеустройства, ведение земельного кадастра и мониторинга земель;

в) выдает разрешения (лицензии) предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам на проведение землеустроительных и других проектно-изыскательских работ, связанных с изучением и использованием земельных ресурсов;

г) представляет на утверждение в установленном порядке нормативы цены земли и арендной платы;

д) проводит землеустроительную экспертизу при изъятии и предоставлении земельных участков;

е) осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель;

ж) направляет обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики;

з) рассматривает в установленном действующим законодательством порядке вопросы о привлечении к ответственности лиц, виновных в нарушении земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики;

и) обращается в суд по вопросам защиты государственных и общественных интересов, касающихся земельных отношений;

к) решает другие вопросы в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики и со своим Положением, утвержденным в установленном порядке.

2. Территориальные подразделения являются органами государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений на местах. В соответствии со своей компетенцией они:

а) направляют обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики;

- б) исключен;
- в) согласовывают вопросы предоставления и прекращения прав на земельные участки;
- г) реализуют полномочия, предусмотренные подпунктами «б», «е», «з», «и» пункта 1 настоящей статьи.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 17:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 27 — Закон ПМР от 10.03.17 № 54-ЗИ-VI (САЗ 17-11).*

### **Статья 17. Компетенция сельского (поселкового) Совета народных депутатов в области регулирования земельных отношений**

К компетенции сельского (поселкового) Совета народных депутатов в области регулирования земельных отношений относятся:

а) принятие решения о предоставлении земельных участков для целей жилой и общественной застройки из состава земель населенного пункта (населенных пунктов) в порядке, установленном статьями 50–62 настоящего Кодекса Приднестровской Молдавской Республики;

б) изъятие земельных участков из состава земель населенного пункта (населенных пунктов), предназначенных для жилой и общественной застройки, по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом;

в) организация ведения земельного кадастра и мониторинга земель;

г) организация проведения работ по землеустройству;

д) организация разработки и ведения землеустроительной документации;

е) контроль за использованием и охраной земель;

ж) установление обременений земельных участков в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

з) досудебное разрешение земельных споров в пределах своей компетенции;

и) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Глава 2. Право собственности и другие вещные права на землю**

### **Статья 18. Право собственности и другие вещные права на землю**

1. Земля в Приднестровской Молдавской Республике в соответствии с Конституцией Приднестровской Молдавской Республики находится исключительно в собственности государства.

2. Граждане Приднестровской Молдавской Республики могут иметь земельные участки на праве:

- а) пожизненного наследуемого владения;
- б) долгосрочного пользования;
- в) краткосрочного пользования;
- г) аренды.

3. Юридические лица могут иметь земельные участки на праве:

- а) долгосрочного пользования;
- б) краткосрочного пользования;
- в) аренды.

*ГУ «Юридическая литература». Перспектива изменения статьи 19:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

### **Статья 19. Государственная собственность на землю**

1. В государственной собственности находятся все земли Приднестровской Молдавской Республики.

2. Распоряжение земельными участками осуществляют органы государственного управления Приднестровской Молдавской Республики, местные органы власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции, определяемой настоящим Кодексом, иными законами и другими нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики, разработанными в соответствии с настоящим Кодексом.



## **Статья 20. Земли, находящиеся в ведении местных органов власти и местного самоуправления**

1. В ведении органов местной власти, местного самоуправления (далее, если не оговорено особо, местных органов) городов и других населенных пунктов, а также районов находятся земельные участки, необходимые для решения вопросов местного значения.

2. Порядок отнесения земель в ведение местных органов власти городов и других населенных пунктов, а также районов устанавливается действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Решение вопросов пользования и распоряжения земельными участками, находящимися в ведении местных органов власти, осуществляется этими органами самостоятельно в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. В ведение местных органов власти могут передаваться земли, права на землепользование которыми утрачены прежними землепользователями в соответствии с настоящим Кодексом.

5. Земли, находящиеся в ведении местных органов власти, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в пользование или в аренду.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 21:*

*Редакция 4 — Закон ПМР от 21.04.03 № 266-ЗИД-III (САЗ 03-17).*

## **Статья 21. Права на землю граждан и юридических лиц**

1. Граждане и юридические лица могут обладать в силу закона:

- а) правом пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- б) правом долгосрочного пользования земельным участком;
- в) правом краткосрочного пользования земельным участком;

- г) правом аренды земельного участка;
- д) правом субаренды земельного участка;
- е) земельным сервитутом.

2. Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права пользования землей в пределах и на условиях, установленных настоящим Кодексом и договором с собственником земли.

3. Запрещается совершать любые виды сделок, предусмотренные гражданским законодательством:

а) в отношении участков земель, зараженных радиоактивными или опасными химическими веществами, а также подверженных биогенному заражению;

б) в отношении участков земель, занятых следующими находящимися в государственной собственности объектами:

1) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Приднестровской Молдавской Республики, войска Пограничной службы Приднестровской Молдавской Республики, другие войска, воинские формирования и органы;

2) объектами организаций государственной службы безопасности;

3) объектами организаций республиканских органов государственной охраны;

4) уголовно-исполнительными и лечебно-профилактическими учреждениями;

5) воинскими и гражданскими захоронениями;

6) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Приднестровской Молдавской Республики;

7) занятые природными заповедниками, национальными природными парками, природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками и ботаническими садами;

в) в отношении иных участков земель, в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

*ГУ «Юридическая литература». Перспектива изменения статьи 22:*

*Редакция 17 — Закон ПМР от 31.10.14 № 161-ЗИ-V (САЗ 14-44).*

## **Статья 22. Пожизненное наследуемое владение земельными участками**

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной собственности, приобретает гражданином Приднестровской Молдавской Республики по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

2. Гражданин Приднестровской Молдавской Республики, обладающий правом пожизненного наследуемого владения, имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

3. Владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения может передавать его другим лицам в аренду или в срочное пользование.

4. Продажа и совершение его владельцем других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка из государственной собственности, не допускаются.

5. Гражданину, обладающему земельным участком на праве пожизненно наследуемого владения, предоставление другого земельного участка или его части на аналогичном виде права не производится, за исключением случаев перехода по наследству права владения земельным участком или его частью в соответствии с завещанием или законом.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 23:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

### **Статья 23. Долгосрочное пользование землей**

1. Право долгосрочного пользования земельным участком предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения соответствующих органов власти, уполномоченных предоставлять земельные участки в такое пользование. Право долгосрочного пользования земельным участком предоставляется гражданам и юридическим лицам сроком на 99 лет на основании договора с государственными или местными органами власти, уполномоченными предоставлять земельные участки в такое пользование.

2. В долгосрочное пользование земельные участки могут предоставляться в том числе:

- а) государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям;
- б) сельскохозяйственным организациям;
- в) религиозным организациям.

3. В долгосрочном пользовании земельные участки могут находиться у хозяйственных обществ и товариществ, в уставные фонды которых данное право внесено в качестве вклада с согласия уполномоченных органов государственной власти.

4. При реорганизации или ликвидации юридического лица принадлежащее ему право долгосрочного пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства, если иное не предусмотрено законом.

5. Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, права на который принадлежат другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка.

Если из закона, решения о предоставлении земли, находящейся в государственной собственности, или договора не вытекает иное, собственник здания или сооружения имеет право долгосрочного пользования частью земельного участка, на котором расположено это недвижимое имущество.

6. Лицо, которому земельный участок предоставлен в долгосрочное пользование:

а) осуществляет владение и пользование этим участком в пределах и целях, установленных законами, иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики и решением органа государственного управления, местного органа власти или органа местного самоуправления, в ведении которых находятся вопросы предоставления земельных участков в такое пользование;

б) вправе, если иное не предусмотрено действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, строений, сооружений и другого недвижимого имущества в установленном порядке. Здания, строения, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью;

в) может передавать этот участок или его часть в аренду или краткосрочное пользование другим лицам только с согласия уполномоченных органов государственной власти.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 24:*

*Редакция 4 — Закон ПМР от 21.04.03 № 266-ЗИД-III (САЗ 03-17).*

## **Статья 24. Краткосрочное пользование землей**

1. В краткосрочное пользование земельные участки или их части могут передаваться гражданам и юридическим лицам для це-

лей, указанных в пункте 3 настоящей статьи, уполномоченными органами власти (в том числе местными), землевладельцами и землепользователями по договору краткосрочного пользования земель.

2. Землевладельцы и землепользователи могут передавать земельные участки или их части в краткосрочное пользование только с согласия уполномоченного органа власти.

3. Земельные участки или их части могут передаваться в краткосрочное пользование для огородничества, сенокосения, выпаса скота, строительства или возведения временных зданий и сооружений.

4. В краткосрочное пользование земельные участки могут передаваться на срок не более 5 (пяти) лет.

5. Граждане и юридические лица, которым земельный участок был предоставлен в краткосрочное пользование, обязаны:

а) по истечении срока краткосрочного пользования возвратить земельный участок соответственно государству или местным органам власти, землевладельцу или землепользователю;

б) привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования по целевому назначению;

в) возместить все убытки, которые были причинены в течение срока краткосрочного пользования земельным участком;

г) выполнить необходимые работы по рекультивации участка в пределах срока краткосрочного пользования земельным участком;

д) выполнить иные обязанности, установленные действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики или договором краткосрочного пользования земель.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 25:

Редакция 19 — Закон ПМР от 13.02.15 № 227-ЗИ-V (САЗ 15-7);

Редакция 30 — Закон ПМР от 19.07.17 № 219-ЗИ-VI (САЗ 17-30).

## **Статья 25. Аренда земли**

1. Право аренды — это право пользования земельным участком за плату на условиях договора, заключаемого арендатором с уполномоченным органом власти, либо с владельцем, пользователем земельного участка при условии получения арендодателем согласия уполномоченных органов власти, предоставивших земельный участок во владение, пользование.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованный земельный участок в субаренду, а также отдавать арендные права в залог.

2. В аренду могут быть переданы земельные участки из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, в пожизненном наследуемом владении и долгосрочном пользовании.

Право заключения договора аренды земельного участка из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, может продаваться на торгах.

3. В аренду земельные участки могут быть сданы гражданам и юридическим лицам, международным организациям, иностранным государствам, иностранным гражданам и лицам без гражданства по договору аренды земельного участка.

4. Договор аренды земли заключается без изменения основного целевого назначения земельного участка. В случае аренды земельных участков из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, целевое назначение земельного участка может быть изменено в порядке, установленном настоящим Кодексом.

5. Аренда земельных участков допускается на срок до 25 (двадцати пяти) лет, а аренда земельных участков у местных органов власти для огородничества, пастьбы скота и сенокошения – до 5 (пяти) лет.

Аренда земельных участков для распространения наружной рекламы допускается на срок действия разрешения на установку рекламной конструкции, выданного в порядке, предусмотренном законодательством Приднестровской Молдавской Республики о рекламе.

6. Земельные участки, находящиеся в землепользовании субъектов, основанных на общей собственности, могут быть сданы в аренду (субаренду) только с согласия всех собственников.

7. Размер арендной платы определяется договором аренды. В случаях заключения договора аренды земельного участка, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи, устанавливается фиксированная арендная плата, размер которой не может быть ниже ставок земельного налога.

8. Граждане вправе получить земельные участки в аренду:

- а) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства;
- б) для ведения личного подсобного хозяйства;
- в) для индивидуального или коллективного садоводства;
- г) для индивидуального или коллективного животноводства;
- д) для перерегистрации ранее предоставленных земельных участков.

9. Земельные участки из фонда перераспределения земель могут быть предоставлены в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным организациям, образованным при реорганизации коллективных и государственных сельскохозяйственных организаций, на срок до 25 (двадцати пяти) лет.

10. В случае, когда землепользователь желает уступить принадлежащие ему права на земельный участок, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право покупки права на данный земельный участок.



11. Порядок и основные условия аренды земельных участков определяются настоящим Кодексом, действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики и договором аренды, который подлежит государственной регистрации в уполномоченном на то органе.

12. В случае смерти арендатора-гражданина, а также при реорганизации или ликвидации арендатора — юридического лица до истечения срока аренды право аренды переходит к одному из наследников или правопреемнику в соответствии с нормами гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики, если договором аренды не предусмотрено иное.

13. В случае наследования прав на земельный участок лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут сдать эти участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

## **Статья 26. Субаренда земельного участка**

1. Арендатор имеет право сдать арендованный земельный участок или его часть в субаренду в случае передачи в аренду расположенных на нем объектов недвижимости с согласия уполномоченных органов государственной власти, местных органов власти, предоставивших участок в аренду, если договором аренды не предусмотрено иное.

2. Срок договора субаренды не может превышать срока действия договора аренды земельного участка и договора аренды объектов недвижимости.

3. При заключении договора субаренды целевое назначение данного земельного участка, равно как и его разрешенное использование, не могут быть изменены по соглашению сторон.

4. Не допускается передача в субаренду земельных участков, предоставленных для ведения сельскохозяйственного производства сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, за исключением случаев, когда крестьян-

ское (фермерское) хозяйство ведется единолично фермером, на срок до 5 (пяти) лет в случаях:

а) призыва данного фермера в ряды Вооруженных сил Приднестровской Молдавской Республики;

б) учебы с отрывом от производства;

в) временной нетрудоспособности;

г) инвалидности;

д) занятия выборной должности;

е) выхода на пенсию.

5. Договор субаренды подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 27:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 25.07.14 № 145-ЗИД-V (САЗ 14-30).*

## **Статья 27. Право застройки земельного участка**

1. Право на застройку земельного участка, в соответствии с действующим законодательством, осуществляется гражданами, имеющими земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования, в соответствии с целевым назначением при соблюдении градостроительных, строительных, экологических и других норм, правил и стандартов, за исключением случаев, определенных пунктом 5 статьи 127 настоящего Кодекса.

На земельных участках, предоставленных в краткосрочное пользование, допускаются временные постройки, подлежащие по истечении срока пользования сносу за счет пользователя земельным участком.

2. Граждане и юридические лица, которым земельные участки принадлежат на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования или в результате сделок с недвижимостью, вправе осуществлять застройку земельного участка, снос

или реконструкцию приобретенных ими строений в соответствии с градостроительным, жилищным и другим законодательством Приднестровской Молдавской Республики при условии выполнения обязательств обременения земельного участка, сохранения его целевого назначения.

3. Право на строительство возникает после согласования в установленном порядке проекта, получения разрешения на строительство.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 28:*

*Редакция 11 — Закон ПМР от 04.10.10 № 185-ЗИ-IV (САЗ 10-40).*

## **Статья 28. Обременение земельного участка**

1. Земельный участок при его предоставлении из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, либо при приобретении прав на него по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, может быть обременен следующими обязательствами:

а) запретом на продажу или иное отчуждение определенным лицам либо разрешением на отчуждение определенным лицам бессрочно или в течение установленного срока;

б) запретом на сдачу в аренду или субаренду;

в) правом на преимущественную покупку прав на земельный участок по объявленной цене в случае продажи таких прав;

г) соблюдением установленных сервитутов;

д) условием начать и завершить застройку или освоение земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в определенном порядке проекту;

е) запретом на изменение внешнего вида недвижимости, реконструкцию или снос здания, строения, сооружения без согласования в установленном порядке;

ж) условием осуществить строительство, ремонт или содержание дороги, участка дороги;

з) запретом на отдельные виды деятельности или формы поведения;

и) запретом на изменение целевого использования земельного участка;

к) условием соблюдать природоохранные требования или выполнять определенные работы, в том числе охранять животный мир, сохранять почвенный покров, редкие растения, памятники природы, соблюдать требования по охране недвижимых объектов культурного наследия, включенных в государственный реестр, находящихся на земельном участке;

л) условием предоставлять право охоты, ловли рыбы, сбора дикорастущих растений на своем земельном участке в установленном время и в установленном порядке;

м) условием сохранить естественную среду обитания и пути миграции диких животных;

н) иными обязательствами, ограничениями или условиями.

2. Обременения земельного участка устанавливаются непосредственно действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, договорами или решением суда.

3. Обременения земельного участка включаются в его правовой статус, подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе прав на земельный участок к другому лицу.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 29:*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

## **Статья 29. Сервитуты**

1. К сервитутам относятся вещные права ограниченного пользования чужим земельным участком. Право ограниченного поль-

зования чужим земельным участком может устанавливаться в отношении одного лица или группы лиц (частный сервитут), а также в отношении неопределенного круга лиц (публичный сервитут).

2. Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим его установления, и обладателем прав на земельный участок. Публичный сервитут устанавливается принятием правового акта. Сервитут может быть временным или постоянным.

3. Могут устанавливаться следующие сервитуты:

а) сервитут пешеходной тропы — право ходить и ездить на велосипеде по пешеходной тропе через чужой земельный участок;

б) сервитут проезжей дороги — право ездить на транспортном средстве по проезжей дороге через чужой земельный участок;

в) сервитут линий коммуникаций — право прокладки и эксплуатации линий электропередач, линий связи, газопровода и иных коммуникаций через чужой земельный участок;

г) сервитут водопровода — право проводить на свой земельный участок воду из чужого водоема или через чужой земельный участок;

д) сервитут водостока — право отвода воды со своего земельного участка на чужой или через чужой земельный участок;

е) сервитут водозабора — право брать воду для потребности своего земельного участка из чужого водоема и право пользоваться пешеходной тропой, ведущей к водоему;

ж) сервитут скотопрогонной дороги — право прогона скота и прохода по скотопрогонной дороге через чужой земельный участок;

з) сервитут водопоя — право поить свой скот из чужого водоема и пользоваться скотопрогонной дорогой, ведущей к водоему;

и) сервитут пастбища — право пасти скот на чужом земельном участке во время, соответствующее местным условиям и обычаям;

к) сервитут ремонтно-строительной полосы — право установки строительных лесов и складирования строительных материалов

для ремонта фундаментов, стен, кровли, зданий и сооружений, границы которых примыкают к чужой земле;

л) сервитут сохранения естественной среды обитания и миграции диких животных — право государства проводить на любом земельном участке мероприятия, направленные на охрану среды обитания и путей миграции диких животных;

м) иные сервитуты.

4. Сервитут должен осуществляться способом, наименее обременительным для участков, в отношении которых он установлен.

5. Обременение земельного участка сервитутом не лишает землепользователя прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

6. В случае недостижения соглашения об установлении и условиях сервитута по иску лица, требующего его установления, спор разрешается в судебном порядке.

7. Соглашение об установлении сервитута подлежит государственной регистрации. Сведения о сервитуте вносятся в документы о правах на землю в отношении земельных участков, на которые установлены сервитуты.

8. На условиях и в порядке, предусмотренном пунктами 2, 5 и 6 настоящей статьи, сервитут может быть установлен в интересах или по требованию лица, которому земельный участок предоставлен на праве долгосрочного пользования пожизненного наследуемого владения или на праве аренды.

9. Государство, местные органы власти в лице уполномоченных органов, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка обремененного частным сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за ограничения в пользовании участком.

10. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

11. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицом, в интересах которого он (сервитут) установлен, другим физическим или юридическим лицам.

12. По требованию пользователя и (или) владельца земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен:

а) ввиду исчезновения оснований, по которым он был установлен;

б) в случае использования его не по целевому назначению.

Сервитут прекращается также в случае, когда лицо, обладающее ограниченным правом пользования чужим земельным участком, получает право пользования и (или) владения данным участком.

13. В случаях, когда земельный участок, права на который принадлежат гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением земельного участка, владелец или пользователь земельного участка вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка.

## **Глава 3. Формы землепользования**

### **Статья 30. Землепользование хозяйствующих субъектов, основанных на общей долевой собственности**

1. Земельный участок, находящийся в общем пользовании двух или более лиц, принадлежит им на праве общего пользования.

2. Земельный участок может находиться в общем пользовании с определением доли каждого из пользователей (общее долевое пользование) или без определения долей (общее совместное пользование).

3. Общее пользование на земельный участок является долевым, за исключением случаев, когда действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики предусмотрено образование совместного пользования на этот земельный участок.

### **Статья 31. Порядок определения земельных долей участников хозяйствующих субъектов, основанных на общей долевой собственности**

1. Размер земельных долей в земельном участке каждого участника долевой собственности может определяться на основании действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики или соглашения сторон.

2. Если размер земельных долей в земельном участке участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением всех ее участников, земельные доли считаются равными.

3. Участник долевой собственности, осуществляющий за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего земельного участка неотделимые улучшения этого земельного участка, имеет право на соответствующую компенсацию



своих затрат или право на увеличение своей доли в доходе от использования земельного участка. Создание неотделимых улучшений земельного участка не влечет перераспределения земельных долей.

### **Статья 32. Пользование и распоряжение земельным участком участников хозяйствующих субъектов, основанных на общей долевой собственности**

1. Пользование и распоряжение земельным участком участников хозяйствующих субъектов, основанных на общей долевой собственности, осуществляются по согласию всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, установленном судом.

2. Каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему земельному участку, а также в уплате издержек по его содержанию и сохранению.

3. Совершение купли-продажи прав на земельный участок, сдачи в залог, дарения прав на земельные доли, находящихся в пользовании участников хозяйствующих субъектов, основанных на общей долевой собственности, членов сельскохозяйственных организаций и земельных участков, находящихся в пользовании у крестьянских (фермерских) хозяйств, разрешается после принятия нормативных актов Приднестровской Молдавской Республики, регулирующих эти сделки с землей.

### **Статья 33. Раздел земельного участка, находящегося у хозяйствующего субъекта, основанного на общей долевой собственности, выдел из него земельной доли, обращение взыскания**

1. Земельный участок, находящийся в пользовании участников хозяйствующих субъектов, основанных на общей долевой собст-

венности, может быть разделен между ее участниками по соглашению между ними.

2. Участник общей долевой собственности вправе требовать выдела своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности).

3. При недостижении участниками общей долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего земельного участка или выдела земельной доли одного из них участник вправе требовать выдела своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности) в судебном порядке.

4. Если выдел земельной доли в натуре не допускается действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики или невозможен без несоразмерного ущерба земельному участку, находящемуся в таком пользовании, и всему, что с ним прочно связано, выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его прав на земельную долю другими участниками общей долевой собственности.

5. В случае, если определенная в праве общей долевой собственности земельная доля не может быть выделена в натуре в установленном размере, участник вправе требовать компенсации этой разницы.

6. Выплата участнику общей долевой собственности остальными участниками компенсации вместо выдела его земельной доли в натуре (на местности) допускается с его согласия.

7. С получением компенсации участник утрачивает право на земельную долю в общем земельном участке.

8. Кредитор участника долевой собственности вправе предъявить требование о выделении доли его должника для обращения взыскания на права на эту долю.

**Статья 34. Раздел земельного участка, находящегося у хозяйствующего субъекта, основанного на общей совместной собственности, и выдел из него земельной доли**

Раздел земельного участка, находящегося в пользовании участников хозяйствующего субъекта, основанного на общей совместной собственности, и выдел из него земельной доли может быть осуществлен при условии предварительного определения земельной доли в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и действующими актами законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 35:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

**Статья 35. Предоставление прав на землю при реорганизации сельскохозяйственных организаций**

1. При реорганизации коллективных и государственных сельскохозяйственных организаций определяется фонд перераспределения земель, который образуется таким образом: из общей площади землепользования выделяется государственный резервный фонд (до 15%), затем вычисляется внутрихозяйственный земельный резервный фонд (до 7%). Оставшаяся площадь и составляет фонд перераспределения земель. При реорганизации коллективных сельскохозяйственных организаций граждане, имеющие право на земельную долю в пределах причитающейся нормы, могут:

а) передавать земельную долю в качестве вклада в уставный (складочный) капитал создаваемого хозяйственного общества и товарищества или в качестве пая в создаваемый производственный кооператив;

б) передавать право на земельную долю в аренду создаваемым в процессе реорганизации хозяйственным обществам, товариществам, производственным кооперативам;

в) получать земельный участок в пределах внутрихозяйственной нормы бесплатной передачи земли в пользование с учетом требований по рациональной организации территории и компактного землепользования для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства в пределах установленных норм.

2. При организации хозяйственных обществ, товариществ, производственных кооперативов, земельный участок передается им в размере внутрихозяйственной нормы бесплатной передачи земельных долей (земельных участков), умноженной на число граждан, имеющих право на получение земельной доли в данной сельскохозяйственной организации.

Место нахождения земельного участка определяется участниками реорганизуемой коллективной или государственной сельскохозяйственной организации по согласованию с местным органом власти или органами местного самоуправления.

Права на земельные участки и земельные доли, переданные гражданами в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества, товарищества, в качестве пая в производственный кооператив, переходят этим хозяйственным обществам, товариществам, производственным кооперативам. Стоимость прав на земельный участок (земельную долю) определяется в соответствии с настоящим Кодексом.

В связи с участием в образовании юридического лица (хозяйственного общества) его учредители (участники) приобретают обязательные и имущественные права в соответствии с гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

В связи с участием в образовании юридического лица (хозяйственного общества) его учредители (участники) приобретают обязательные и имущественные права в соответствии с гражданским

законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Оставшиеся после бесплатной передачи земельных долей (земельных участков) гражданам сельскохозяйственные угодья реорганизуемых коллективных, государственных сельскохозяйственных организаций включаются в фонд перераспределения земель и отграничиваются в натуре. Первоочередное право на приобретение указанных земель в аренду или в пользование принадлежит хозяйствам, образовавшимся в результате реорганизации коллективных, государственных сельскохозяйственных предприятий. Передача таких земель во владение, пользование гражданам и юридическим лицам регулируется в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 36. Права участников на землепользование в хозяйственных обществах, товариществах, производственных кооперативах**

1. Граждане, имеющие права на земельные доли (земельные участки) в размере нормы бесплатной передачи земли в пользование и передавшие свои права в общую (совместную, долевую) собственность граждан — участников хозяйственных обществ, товариществ, производственных кооперативов, сохраняют за собой право на земельную долю в соответствующем размере в землях указанных обществ, товариществ, кооперативов.

2. Пользователи земельных долей в общей долевой собственности участников созданного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива имеют право:

а) на выдел земельной доли в натуре для организации крестьянского (фермерского) хозяйства. Порядок и условия выделения земельной доли в натуре определяются законами и уставами сельскохозяйственных организаций;

б) продать права на земельную долю участникам общей собственности или сельскохозяйственной организации в случаях, уста-

новленных уставом данного сельскохозяйственного предприятия. Выплата стоимости прав на земельную долю может быть с согласия правообладателя доли произведена продукцией, имуществом, оказанием услуг и деньгами. При определении причитающейся суммы учитывается задолженность сельскохозяйственной организации по кредитам, которая пропорционально относится и на продаваемые права на земельную долю. Выплаты причитающихся сумм могут быть произведены в течение 5 (пяти) лет в порядке, определяемом уставом сельскохозяйственной организации;

в) подарить свои права на земельную долю членам данного сельскохозяйственного предприятия или сельскохозяйственной организации;

г) передать по наследству.

3. Участники общей совместной собственности созданного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива имеют право получить земельную долю в натуре (на местности) в случае организации крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики и в порядке, предусмотренном уставом данного хозяйственного общества, товарищества, производственного кооператива.

4. Участники общей совместной и общей долевой собственности могут передавать земельные доли хозяйственному обществу, товариществу, производственному кооперативу в аренду, в бессрочное (без указания конкретного срока) пользование, а также во временное пользование на срок, определяемый по соглашению сторон.

5. Наследники пользователей прав на земельные доли вправе вступить в члены сельскохозяйственной организации с земельной долей, права на которую получены по наследству, на них также распространяются права владельцев, пользователей земельными долями, указанные в пункте 2 настоящей статьи.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 37:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

### **Статья 37. Порядок выделения земельных долей в натуре из земель сельскохозяйственных организаций**

1. Выделение земельных долей в натуре допускается в случаях, указанных в настоящем Кодексе и осуществляется в следующем порядке:

а) из земель реорганизуемых сельскохозяйственных организаций выделяются земельные участки, подлежащие предоставлению в первую очередь. Местонахождение таких земельных участков определяется районной земельной комиссией по согласованию с участниками заинтересованных сторон с учетом плодородности и отдаленности от населенного пункта, требованием рациональной организации территории и компактного землепользования;

б) пользователь земельной доли, пожелавший получить ее (или ее часть) в натуре, подает заявление о выделении доли (ее части) в натуре (на местности). В заявлении указывается цель использования земельного участка, предполагаемое его местонахождение. При этом пользователь земельной доли имеет право заявить о выделении земельного участка в натуре меньшей площади, чем ему причитается в соответствии с его долей, а оставшая часть может быть компенсирована имуществом или деньгами;

в) заявление подается в орган, который в соответствии с уставом данного предприятия является его высшим органом, или в органы, уполномоченные общим собранием;

г) органы, рассматривающие заявление, обязаны в месячный срок с момента подачи заявления принять решение о выделении земельного участка. Местонахождение такого участка определяется в порядке очередности подачи заявления из земельного

массива, предназначенного для выделения земельных долей в натуре;

д) принятое решение является основанием для вынесения соответствующими местными органами власти решения о предоставлении (передаче) гражданину прав на земельный участок и формировании земельного участка, государственной регистрации прав на земельный участок и выдачи документа, удостоверяющего право на землю.

2. В случаях нарушения сроков рассмотрения заявлений и принятия решений или в случае несогласия пользователя земельной доли с принятым решением, а также в случае нарушения других требований, указанных в пункте 1 настоящей статьи, лицо, права которого нарушены, может обратиться за их защитой в суд.

### **Статья 38. Права супругов на землепользование земельным участком**

1. Земельный участок (права пользования им), предоставленный (переданный) супругам в порядке отвода или перерегистрации, или права на земельный участок, приобретенные ими в результате сделок либо по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, во время брака, являются совместной собственностью супругов, если договором между ними не установлен иной режим прав на земельный участок.

2. Земельные участки и земельные доли, права на которые принадлежали супругам до вступления в брак, а также полученные ими во время брака в дар или в порядке наследования, принадлежат каждому из них.

3. Правила определения долей супругов в совместной собственности при разделе земельного участка и порядок такого раздела устанавливаются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.



4. По желанию супругов в свидетельство о вещных правах на землю могут быть внесены фамилии обоих супругов с указанием, на каком праве (общей совместной или общей долевой собственности) были приобретены (получены) права на земельный участок одним из супругов.

### **Статья 39. Право землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства земельным участком**

1. Права на земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежат его членам на праве общей совместной собственности, если действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики или договором между ними не установлено иное.

2. Права на земельный участок, принадлежащие членам крестьянского (фермерского) хозяйства на праве общей совместной собственности, при выходе из хозяйства его членов разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на определение доли в общей собственности и получение денежной компенсации, соразмерной его доле.

3. При прекращении деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям права на земельный участок подлежат продаже в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. В случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, доли всех членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве совместного владения, пользования земельным участком, полученным хозяйством безвозмездно, признаются равными, если соглашениями между ними не установлено иное.

## **Глава 4. Возникновение и государственная регистрация прав на землю**

### **Статья 40. Основания возникновения земельных прав и обязанностей**

1. Земельные права и обязанности возникают:

а) из договоров и иных сделок с правами на землю, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок с правами на землю, не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

б) из актов государственных органов и местных органов власти, предусмотренных законом в качестве основания возникновения земельных прав и обязанностей;

в) из судебного решения, установившего земельные права и обязанности;

г) вследствие причинения вреда в результате нарушения земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики;

д) вследствие иных действий граждан и юридических лиц, а также событий, с которыми законодательство связывает возникновение земельных прав и обязанностей.

2. Граждане и юридические лица, не обладающие фактически оформленными правами на пользование земельными участками, хотя и пользующиеся ими добросовестно, открыто и непрерывно, не приобретают прав на этот земельный участок, независимо от срока пользования. Права на такой земельный участок возникают при наличии оснований, предусмотренных в пункте 1 настоящей статьи. Указанные граждане и юридические лица обладают преимущественным правом на приобретение (получение) прав на данный земельный участок перед другими лицами. Их права на землю подлежат оформлению в порядке, установленном настоящим Кодексом.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 41:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 41. Государственная регистрация прав на землю**

1. Государственная регистрация прав на землю осуществляется соответствующими уполномоченными органами по месту расположения земельного участка и включает:

а) внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

1) сведений о лице, приобретающем (получающем) право на земельный участок (земельную долю) и о характере приобретаемых (получаемых) прав;

2) описания земельного участка, земельной доли (категория земель, цель использования, виды угодий, площадь, границы, кадастровый номер и другие характеристики);

3) сведений об ограничениях и обременениях в использовании земельного участка;

4) сведений о совершенных сделках и иных действиях по распоряжению правами пользования (владения) на земельный участок (земельную долю);

б) одновременную с действиями, предусмотренными подпунктом а) настоящего пункта, выдачу документов, удостоверяющих те или иные права на землю, с указанием в них номера регистрационной записи.

2. Государство признает права граждан и юридических лиц на землю и защиту государством неприкосновенности этих прав с момента выдачи документов, удостоверяющих права на землю, прошедших государственную регистрацию.

3. Государственная регистрация прав на землю проводится не позднее чем в двадцатидневный срок со дня поступления в ор-

ган, осуществляющий регистрацию документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на землю.

4. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяются Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

5. Граждане и юридические лица имеют право на возмещение ущерба, причиненного в результате ошибок, допущенных в процессе государственной регистрации, в порядке, предусмотренном законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 42:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

## **Статья 42. Государственная регистрация сделок с землей**

1. Государственная регистрация сделок с землей осуществляется в соответствующем уполномоченном органе по месту расположения земельного участка или земельной доли, права в отношении которых являются предметом сделки в соответствии с положениями настоящего Кодекса, при наличии плана либо чертежа границ земельного участка, права на который являются предметом сделки. При отсутствии чертежа границ он изготавливается за счет сторон в совершаемой сделке.

2. При государственной регистрации сделок с правами на землю соответствующая запись о совершении сделки с правом на землю вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Сделки с землей, влекущие отчуждение земельных участков (изменение государственной формы собственности на землю) не допускаются и являются ничтожными с момента их совершения.

### **Статья 43. Основания для отказа в государственной регистрации прав на землю**

1. Основаниями для отказа в государственной регистрации прав на землю являются:

а) отсутствие следующих документов:

1) решений соответствующих органов государственной власти, местных органов власти, принятых в пределах их компетенции, о предоставлении государственных земель;

2) нотариально удостоверенных документов о совершении сделок с правами на землю;

3) документа о правах на земельную долю;

4) документа об оплате в случаях предоставления прав на землю за плату;

б) прямой запрет на предоставление конкретных земельных участков, установленный земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

в) наличие в органе власти, осуществляющем государственную регистрацию прав на землю, документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности прав на данный земельный участок;

г) изменение целевого назначения земельного участка с нарушением правил, предусмотренных настоящим Кодексом;

д) наличие в органе государственной регистрации прав на землю решения соответствующего органа или решения (приговора) суда о реквизиции или конфискации земельного участка.

2. Перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав на землю, указанных в пункте 1 настоящей статьи, является исчерпывающим.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 44:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 14 — Закон ПМР от 09.07.12 № 132-ЗИ-V (САЗ 12-29);*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 26.12.17 № 385-ЗИ-VI (САЗ 18-1).*

#### **Статья 44. Документы, удостоверяющие права на землю**

1. Решение соответствующего органа государственной власти о выделении земельного участка принимается и выдается в месячный срок со дня подачи заявителем заявления о выделении земельного участка, за исключением случаев предоставления земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Решение соответствующего органа государственной власти о выделении земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения принимается и выдается в двухмесячный срок со дня подачи заявителем заявления о выделении земельного участка.

К решениям органа государственной власти о выделении земельного участка прилагается план соответствующего участка, выдаваемый органом, принявшим решение о выделении земельного участка, одновременно с данным решением.

При переходе права на земельный участок, на который имеется план и графическое изображение которого не меняется, изготовление нового плана не требуется.

2. Права на землю удостоверяются:

а) право пожизненного наследуемого владения земельным участком — свидетельством о государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения;

б) право долгосрочного пользования земельным участком — свидетельством о государственной регистрации права долгосрочного пользования земельным участком;

в) право аренды земельного участка (его части) и земельной доли — договором аренды;

г) право субаренды земельного участка (его части) — договором субаренды;

д) право краткосрочного пользования земельным участком — договором о временном пользовании земельным участком.

3. Сведения, содержащиеся в документах, удостоверяющих права на землю, должны соответствовать сведениям, внесенным в документы государственного земельного кадастра.

4. Права, указанные в пункте 2 настоящей статьи, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. Соответствующие документы выдаются уполномоченными компетентными органами государственной власти одновременно с государственной регистрацией возникновения или перехода прав на земельный участок или земельную долю. Договоры аренды и субаренды, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом.

5. Государственные акты и иные документы (акты), удостоверяющие права на землю, ранее выданные гражданам и юридическим лицам, имеют равную юридическую силу со свидетельством о государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения и права долгосрочного пользования земельным участком.

6. Ранее выданные государственные акты и иные документы (акты), удостоверяющие права на землю, подлежат замене:

а) при обращении граждан и юридических лиц с соответствующим заявлением;

б) при перерегистрации прав на землю;

в) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

## **Статья 45. Осуществление земельных прав**

1. Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им земельные права по своему усмотрению, если иное не установлено действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Отказ лица от осуществления принадлежащих ему земельных прав возможен, если такой отказ не затрагивает прав и интересов других лиц и не наносит ущерба окружающей природной среде.

3. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им земельных прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Прекращение земельных прав при отказе от них осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.



## Глава 5. Права и обязанности землевладельцев, землепользователей и арендаторов

### Статья 46. Права землевладельцев, землепользователей и арендаторов

1. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы обладают в отношении земельных участков, которые им переданы, следующими правами:

а) самостоятельно хозяйствовать на земле;

б) использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также многолетние насаждения и водные объекты в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

в) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

г) проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

д) собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную продукцию и доходы от ее реализации;

е) уступать (в том числе возмездно) права на пользование земельным участком, а также обменивать их на другой земельный участок или иное имущество;

ж) завещать права на земельный участок по наследству;  
з) передавать права на земельный участок в залог;  
и) передавать земельный участок в аренду, в том числе продавать право аренды;

к) получать компенсацию стоимости принадлежащих ему прав на землю по договорной цене в случае выкупа прав на земельный участок для государственных нужд;

л) передавать права на земельный участок в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества и товарищества, а также в качестве пая в производственные и потребительские кооперативы;

м) распоряжаться земельным участком в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

н) на возмещение убытков в случаях, предусмотренных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

о) добровольно отказаться от прав на земельный участок;

п) осуществлять другие права, предусмотренные земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или в безвозмездное срочное пользование только с согласия уполномоченного органа власти, предоставившего земельный участок в пользование.

3. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы наряду с правами, установленными пунктом 1 настоящей статьи, также имеют право:

а) на компенсацию затрат на повышение плодородия почв при добровольном отказе от земельного участка;

б) обменивать земельный участок на другой земельный участок с согласия уполномоченных органов, предоставивших земельный участок;

в) на участие в решении вопросов мелиорации земель.

4. Арендаторы земельного участка обладают преимущественным правом на продление договора аренды данного земельного участка.

#### **Статья 47. Права землевладельцев, землепользователей земельных долей (паев)**

1. Права лиц, обладающих правами в отношении земельных долей, осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 30-39, 67, 74-78 настоящего Кодекса.

2. Особенности распоряжения земельными долями сельскохозяйственных организаций устанавливаются настоящим Кодексом.

#### **Статья 48. Обязанности землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков**

1. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков обязаны:

а) использовать землю в соответствии с ее основным целевым назначением, при этом пользоваться способами, которые не должны наносить ей ущерба как природному объекту;

б) не нарушать права других землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков;

в) повышать плодородие почв, осуществлять мероприятия по охране земель, борьбе с сорной растительностью, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами, а также не допускать причинения ущерба окружающей природной среде;

г) соблюдать установленные режимы использования земель;

д) своевременно приступать к использованию земельного участка в случаях, когда сроки освоения земельных участков пря-

мо предусмотрены земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

е) своевременно платить земельный налог (другой регулярный обязательный платеж) или вносить арендную плату и плату за временное пользование землей;

ж) вести строительство в соответствии с действующим земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики, а также архитектурно-планировочными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами);

з) своевременно представлять в соответствующие органы власти установленные земельным законодательством сведения о состоянии и использовании земель;

и) оказывать содействие должностным лицам государственных органов контроля (надзора) в осуществлении ими своих полномочий в рамках предоставленной им компетенции.

2. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы земель в случае невозможности использования по каким-либо причинам земельных участков либо их частей обязаны сообщить уполномоченным органам или лицу, предоставившему земельный участок, о сроках их неиспользования. Уполномоченные органы или иное лицо, предоставившие земельный участок, в этом случае вправе передать данные земельные участки другим лицам на указанный срок, освободив землевладельцев, землепользователей и арендаторов от платы за землю.

3. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы могут иметь другие обязанности, предусмотренные законом или договором.

## **Статья 49. Сохранение права на земельный участок при разрушении здания, строения и сооружения**

1. Права на земельный участок при разрушении здания, строения, сооружения от пожаров, стихийных бедствий, от ветхости сохраняется за его землевладельцем, землепользователем, арендатором.

2. При разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, от ветхости права на земельный участок сохраняются за землевладельцем, землепользователем при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение 3 (трех) лет. Уполномоченные органы, предоставившие земельный участок, вправе продлить этот срок.

3. Условия сохранения прав, указанных в пункте 2 настоящей статьи, за арендатором определяются договором аренды.

## **Глава 6. Предоставление (передача) земельных участков в ведение местных органов власти и управления, местного самоуправления**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 50:*

*Редакция 17 — Закон ПМР от 31.10.14 № 161-ЗИ-V (САЗ 14-44).*

### **Статья 50. Предоставление (передача) земельных участков**

1. Земельные участки из земель, переданных в установленном порядке в ведение органов государственной власти, местных органов власти, передаются гражданам в пользование:

- а) с правом пожизненного владения земельным участком;
- б) с правом долгосрочного пользования земельным участком;
- в) с правом краткосрочного пользования земельным участком;
- г) с правом аренды земельного участка;
- д) с правом субаренды земельного участка;
- е) с земельным сервитутом;

а юридическим лицам — в долгосрочное пользование, краткосрочное пользование и в аренду.

2. Предоставление земельных участков осуществляется на основании актов уполномоченных органов, принятых в соответствии с их компетенцией и определенных настоящим Кодексом.

3. Передача земельных участков юридическим лицам осуществляется за плату и бесплатно в зависимости от категории земель и иных параметров в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Кодексом.

4. Передача земельных участков гражданам производится за плату или бесплатно. Передача земельных участков гражданам, за исключением иностранных граждан и лиц без гражданства, может производиться бесплатно при первичном предоставлении земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения для следующих целей:

а) для крестьянского (фермерского) хозяйства — в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом;

б) для индивидуального и коллективного жилищного строительства и личного подсобного хозяйства — в пределах норм, устанавливаемых органами местного самоуправления;

в) для садоводства и животноводства — в пределах норм, устанавливаемых органами государственного управления, местными органами власти или органами местного самоуправления в соответствии с компетенцией, установленной настоящим Кодексом;

г) в иных случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

5. Повторное бесплатное предоставление земельных участков или их частей для каждой из указанных в пункте 4 настоящей статьи целей не допускается, за исключением случаев перехода по наследству права пожизненно наследуемого владения земельным участком или его части в соответствии с завещанием или законом, в пределах норм предоставления, установленных пунктом 2 статьи 60 настоящего Кодекса.

Превышение норм безвозмездного предоставления земельных участков или их частей на праве пожизненно наследуемого владения, установленных пунктом 2 статьи 60 настоящего Кодекса, подлежит возмещению в виде единовременной оплаты в размерах, определенных пунктом 3 статьи 60 настоящего Кодекса.

Гражданин, совокупный размер земельных участков или их частей которого превышает нормы безвозмездного предоставления земельных участков, имеет право отказаться от части земельного участка, составляющего превышение нормы безвозмездного предоставления, в порядке, установленном статьей 89 настоящего Кодекса.

## **Статья 51. Передача земельных участков гражданам в порядке перерегистрации ранее предоставленных им земельных участков**

1. В порядке перерегистрации земельного участка осуществляется передача земельных участков гражданам, которым эти земельные участки были ранее предоставлены в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование или аренду.

2. При перерегистрации земельного участка, предоставленного гражданину в пользование, ему передается на правах владения этот земельный участок в полном объеме.

## **Статья 52. Порядок перерегистрации предоставленных гражданам земельных участков**

1. Перерегистрация предоставленных гражданам земельных участков производится в пределах установленных норм в следующем порядке:

а) заявление о перерегистрации земельного участка с указанием его площади и местонахождения подается в соответствующие уполномоченные органы;

б) уполномоченные органы обязаны выдать заявителю заверенную копию заявления с указанием даты его поступления, в месячный срок с момента получения заявления принять решение о перерегистрации земельного участка в пользование, в аренду и в семидневный срок выдать заявителю это решение;

в) данное решение является основанием для государственной регистрации прав на землю с выдачей свидетельства или для заключения договора аренды с его государственной регистрацией.

2. Принятие решения о перерегистрации (передаче) земельного участка и выдача свидетельства производится при условии, что его размеры, расположение, границы не являются спорными, в противном случае спор должен быть рассмотрен соответствующим



щими органами, на основании решения которых, если одна из сторон не обжалует его в суде, в установленном порядке выдается свидетельство.

### **Статья 53. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение или сооружение**

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, принадлежавшее владельцу, пользователю, арендатору земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю переходят имевшиеся у прежнего собственника права на ту часть земельного участка, которая занята зданием, строением, сооружением и необходима для его использования, если иное не предусмотрено договором или настоящим Кодексом.

2. При передаче собственником здания, строения, сооружения на ином праве (хозяйственное ведение, право оперативного управления, аренда) права на земельный участок определяются по соглашению сторон и согласованием с уполномоченным органом, предоставившим земельный участок.

3. Переход прав на земельный участок при приватизации государственных и муниципальных предприятий производится в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение, в том числе и по наследству, к нескольким собственникам с разделом на доли право на земельный участок переходит в размере, пропорциональном долям в площадях основного здания, строения, сооружения, а при образовании общей совместной собственности на здание, строение, сооружение права на земельный участок переходят без определения конкретных долей, если договором не предусмотрено иное.

5. Раздел земельного участка между собственниками здания, строения, сооружения, находящегося в общей собственности, допускается с учетом минимальных норм для участков данного

целевого назначения с учетом доли каждого собственника в общей собственности.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 54:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

**Статья 54. Права органов государственной власти и местных органов власти по предоставлению (передаче) земельных участков, перерегистрации прав на ранее предоставленные земельные участки и изъятию земельных участков**

1. Предоставление (изъятие) гражданам и юридическим лицам (у граждан и юридических лиц) земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных, местных органов власти или органов местного самоуправления, производится соответственно по решению органов государственного управления, местного органа власти или по решению органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

2. Уполномоченные органы предоставляют в долгосрочное и краткосрочное пользование, в аренду земельные участки в пределах черты поселков, сельских населенных пунктов, городской черты, а также из других земель, переданных в их ведение, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4 — 6 настоящей статьи.

3. Уполномоченные органы районов предоставляют в долгосрочное пользование, краткосрочное пользование и в аренду земельные участки, находящиеся в ведении района.

4. Органы государственного управления предоставляют во владение, в долгосрочное и краткосрочное пользование, в аренду земельные участки, находящиеся в ведении государства. Свои права по предоставлению в долгосрочное, краткосрочное пользование или в аренду находящихся в ведении государственных орга-

нов земельных участков Правительство Приднестровской Молдавской Республики может делегировать уполномоченным исполнительным органам государственной власти и органам местного самоуправления.

5. В случае необходимости предоставления земельных участков:

а) находящихся в ведении двух или более населенных пунктов на территории одного района, — решение принимается соответствующим районным органом с согласия соответствующих местных органов власти населенных пунктов;

б) находящихся в ведении нескольких районов, — принимается органами государственного управления с согласия соответствующих местных органов власти районов.

6. Перерегистрация прав на ранее предоставленные земельные участки осуществляется уполномоченными органами в пределах их компетенции, предусмотренной настоящим Кодексом.

7. Изъятие земельных участков в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, осуществляется органами государственного управления в области регулирования земельных отношений и (или) местными органами власти в пределах их компетенции, предусмотренной настоящим Кодексом.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 55:*

*Редакция 14 — Закон ПМР от 09.07.12 № 132-ЗИ-V (САЗ 12-29).*

#### **Статья 55. Установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа границ**

1. Установление или уточнение границ земельного участка на местности осуществляется во всех случаях, требующих отграничения земельного участка от других земель, на основании решения о предоставлении земельного участка.

2. Подготовка плана земельного участка осуществляется государственными землеустроительными службами органов госу-

дарственной власти, к компетенции которых отнесены вопросы землеустройства.

3. В случае перерегистрации права на земельный участок обследование и установление границ участка в натуре, оформление планов или чертежей границ земельного участка производится государственными землеустроительными службами, указанными в пункте 2 настоящей статьи.

## **Статья 56. Использование земельных участков**

1. Использование предоставленных (переданных) земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных и местных органов власти, допускается после установления границ этих участков в натуре (на местности), составления плана или чертежа границ земельного участка и выдачи документов, удостоверяющих права на землю, зарегистрированных в установленном порядке.

2. Орган государственного управления или орган местного самоуправления, предоставивший земельный участок в долгосрочное пользование, в аренду, может разрешить приступить к использованию земельного участка для сельскохозяйственных целей до выдачи документов, удостоверяющих права на землю при условии установления границ земельного участка в натуре (на местности).

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 57:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2).*

## **Статья 57. Последовательность предоставления земельных участков для размещения объектов строительства**

Предоставление земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для раз-

мещения объектов строительства осуществляется в следующей последовательности:

- а) получение разрешения на производство проектных работ;
- б) проведение проектных и изыскательских работ;
- в) принятие решения о предоставлении земельного участка;
- г) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа;
- д) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих права на землю.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 58:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

## **Статья 58. Выбор земельных участков для размещения объектов строительства**

1. Граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридические лица, заинтересованные в выделении земельного участка для строительства (создания) объекта, обращаются соответственно в органы государственного управления или в местные органы власти, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков, с заявлением, в котором должно быть указано назначение объекта, дано его технико-экономическое обоснование либо соответствующие расчеты и испрашиваемое право на земельный участок.

2. Органы государственного управления или местные органы власти по представлению соответствующей междуведомственной комиссии по размещению производительных сил с учетом социальных, экономических, экологических, градостроительных

(в городах и других поселениях) и иных условий, перспектив использования соответствующей территории и ее недр, принимают решение о целесообразности размещения объекта. Решение является основанием для выбора в установленном порядке земельного участка, определения границ этого участка в натуре (на местности) и оформления акта о предварительном согласовании места размещения объекта, а в необходимых случаях и его санитарной (охранной) зоны. При выборе земельного участка определяются варианты размещения объекта и выбирается оптимальный. Исчисляются размеры возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

3. Органы государственного управления или местные органы власти информируют землевладельцев и землепользователей, арендаторов земель, интересы которых могут быть затронуты возможным изъятием находящихся в их пользовании земельных участков в связи с их предоставлением для размещения объектов. В случае, когда для размещения объекта необходимо изъять земельные участки или их части из земель, находящихся во владении, пользовании, на правах аренды, органы государственного управления или местные органы власти информируют владельцев, пользователей, арендаторов этих участков о возможном выкупе их прав на этот земельный участок.

Местные органы власти письменно информируют землевладельцев, землепользователей и арендаторов о назначении размещаемого объекта, об испрашиваемой площади, в том числе по угодьям, о возможном ограничении прав пользователей земли, об установлении санитарной или защитной зоны, о расчетах и размерах убытков.

Землевладелец, землепользователи, арендаторы в месячный срок сообщают в местный орган власти о согласии или об отказе в размещении объекта.

4. Органы государственного управления местные органы власти или органы местного самоуправления в месячный срок рас-

смаатривают материалы по выбору участка по представлению соответствующих органов, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, и их заключения и принимают решение о даче разрешения на проведение проектных работ по размещению объекта по одному из вариантов или об отказе в этом.

5. Копия утвержденного акта и решение соответствующего органа о предварительном согласовании места размещения объекта в семидневный срок со дня его утверждения выдается гражданам и юридическим лицам, заинтересованным в строительстве (создании) этого объекта, а также направляется в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, физическим и юридическим лицам, на землях которых намечено размещение объектов строительства.

6. При размещении объектов в соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки городов и других населенных пунктов, разработанными и утвержденными в установленном порядке, а также в случаях предоставления земель для сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, наличия разработанной и утвержденной в установленном порядке проектной документации на строительство объекта, увеличения приусадебного фонда и сельских кладбищ, предварительное согласование места их размещения не производится.

7. Решение органа государственного управления или местного органа власти о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для разработки проектной документации и действует в течение 2 (двух) лет, если самим решением не установлено иное.

Указанным решением могут быть введены на данный срок ограничения по использованию землевладельцами, землепользователями и арендаторами занимаемых ими земельных участков (запрещение возведения зданий, строений, сооружений капитального типа, проведение мелиоративных и других работ, увеличивающих стоимость земельного участка).

8. Лица, чьи интересы затрагиваются указанными ограничениями, вправе обжаловать их установление в судебном порядке. Если строительство не началось к указанному сроку или не состоялось в связи с изменением места размещения объекта, эти лица вправе требовать компенсации убытков за установленные ограничения.

9. В случаях, когда место для окончательного размещения объекта принято с нарушением требований действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики, органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, вправе обжаловать принятое постановление в суд, Арбитражный суд.

10. В случае отмены решения о предварительном согласовании места размещения объекта судом, Арбитражным судом, органами государственного управления, местными органами власти возмещаются гражданину или юридическому лицу убытки, связанные с подготовкой необходимых документов для принятия решения.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 59:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2).*

### **Статья 59. Рассмотрение ходатайств (заявлений) о предоставлении земельных участков для размещения объектов строительства**

1. После согласования и утверждения проекта строительства граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, и юридические лица на основании разрешения о предварительном согласовании места размещения объекта или генеральных планов и проектов застройки (в городах и других населенных пунктах) обращаются



в органы государственного управления или местные органы власти, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков, с ходатайством (заявлением) о предоставлении испрашиваемого участка.

2. Органы государственного управления или местные органы власти по представлению соответствующих органов, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, рассматривают подготовленные в установленном порядке материалы по предоставлению испрашиваемого участка, и принимает решение об условиях его предоставления гражданам и юридическим лицам, заинтересованным в строительстве (создании) объектов.

3. Условия предоставления земельного участка гражданам, занимающимся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, и юридическим лицам для государственных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков или их частей у землевладельцев, землепользователей, расторжением (прекращением) договоров их аренды, а также возмещение потерь сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки.

4. Возмещение убытков при прекращении прав пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования земельными участками или их частями, расторжении (прекращении) договоров их аренды, осуществляются за счет граждан и юридических лиц, в пользу которых отводятся земельные участки.

5. Решение о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заинтересованным в строительстве (создании) объекта гражданам и юридическим лицам в семидневный срок со дня его принятия.

6. Решение об отказе гражданам и юридическим лицам в предоставлении им земельных участков, по которым было принято решение о предварительном согласовании, может быть обжало-

вано этими гражданами и юридическими лицами в судебном порядке.

7. Ходатайства юридических лиц и граждан о предоставлении земельных участков рассматриваются органом государственного управления, местным органом власти или органом местного самоуправления в отношении земель, находящихся в их ведении, в месячный срок.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 59-1:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2).*

### **Статья 59-1. Порядок предоставления земельных участков для геологического изучения и использования недр**

Заинтересованные в предоставлении земельного участка юридические лица, выигравшие конкурс на получение лицензии на пользование недрами в порядке установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, обращаются в уполномоченные на предоставление соответствующего земельного участка органы с заявлением о предоставлении испрашиваемого земельного участка.

Решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка выносится в месячный срок со дня подачи соответствующего заявления органом государственной власти или органом местного самоуправления в отношении земель, находящихся в их ведении.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 60:

Редакция 5 — Закон ПМР от 25.05.04 № 419-ЗИД-III (САЗ 04-22);

Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);

Редакция 13 — Закон ПМР от 29.09.11 № 155-ЗД-V (САЗ 11-39);

Редакция 24 — Закон ПМР от 11.08.16 № 207-ЗИД-VI (САЗ 16-32);

Редакция 25 — Закон ПМР от 29.12.16 № 315-ЗИ-VI (САЗ 17-1).

## Статья 60. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых в долгосрочное пользование для личных подсобных хозяйств в расчете на одного гражданина Приднестровской Молдавской Республики, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства в расчете на одно хозяйство, а также религиозным организациям, устанавливаются:

Показатели	Ед. изм.	Предельные размеры
а) гражданам для ведения личного подсобного хозяйства (в том числе дополнительно к земельному участку, предоставленному в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи): 1) в сельской местности 2) в городах, за исключением городов, указанных в подпункте 3) настоящего подпункта 3) в городах Тирасполь, Бендеры, Рыбница	га	до 0,70 до 0,70 до 0,15
б) крестьянским (фермерским) хозяйствам вне населенных пунктов	га	до 200
в) религиозным организациям	га	до 5

2. Предельные (максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых безвозмездно гражданам Приднестровской

Молдавской Республики в пожизненное наследуемое владение, устанавливаются:

Показатели	Ед. изм.	Предельные размеры
а) личные подсобные хозяйства (в расчете на семью):		
1) в сельской местности, включая поселки городского типа	га	0,30
2) в городах, за исключением городов, указанных в подпункте 3) настоящего подпункта	га	0,30
3) в городах Тирасполь, Бендеры, Рыбница	га	0,15
4) дачные и садовые участки	м.кв.	600
5) гаражные участки	м.кв.	30
б) земельные доли граждан, полученные в результате реорганизации хозяйств (в расчете на человека)	га	Из расчета внутрихозяйственной нормы перераспределения земель
в) крестьянские (фермерские) хозяйства	га	5

3. Предоставление земельных участков в долгосрочное пользование гражданам Приднестровской Молдавской Республики для ведения личного подсобного хозяйства, а также физическим и юридическим лицам под строительство зданий, строений и сооружений, осуществляется на возмездной основе в виде единовременной оплаты суммы, равной сумме земельного налога, исчисляемого в соответствии с действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики:

а) в сельских населенных пунктах — исчисленного за 3 (три) года;

б) в городах — исчисленного за 5 (пять) лет.

4. Земельный участок, то есть та площадь участка, которая отводилась под здания, строения и сооружения, приобретенные в собственность в процессе приватизации, предоставляется в долгосрочное пользование юридическим и физическим лицам на возмездной основе в виде единовременной оплаты суммы, равной сумме земельного налога, исчисляемого в соответствии с законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики:

а) в сельских населенных пунктах — исчисленного за 3 (три) года;

б) в городах — исчисленного за 6 (шесть) лет.

5. Орган государственного управления или органы местного самоуправления вправе устанавливать повышающие коэффициенты, но не более 1,5, к сумме единовременной оплаты, установленной пунктами 3 и 4 настоящей статьи, при предоставлении земель, находящихся соответственно в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Единовременная оплата суммы, равной сумме земельного налога согласно пунктам 3 и 4 настоящей статьи, не освобождает от уплаты земельного налога за соответствующий период.

6. Для иных не запрещенных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики целей предельные размеры земельных участков устанавливаются по утвержденным в установленном порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с градостроительной и проектно-технической документацией.

7. Семья, в порядке первичного предоставления земель, может иметь одновременно один земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, или садоводства, или животноводства, один для жилищного или дачного строительства; один для гаражного строительства.

8. Члены крестьянского (фермерского) хозяйства не вправе претендовать на предоставление земель для ведения личного

подсобного хозяйства (за пределами населенного пункта), огородничества, садоводства и животноводства.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 61:*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 26.12.17 № 385-ЗИ-VI (САЗ 18-1).*

## **Статья 61. Статья 61. Порядок предоставления (передачи) гражданам и юридическим лицам земельных участков**

1. Граждане, заинтересованные в предоставлении (передаче) им земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, строительства и (или) иной деятельности, а также юридические лица, заинтересованные в предоставлении (передаче) земельных участков для ведения хозяйственной и (или) иной деятельности, направляют заявление в соответствующий орган, обладающий правом предоставления земельных участков.

Примечание.

Под иной деятельностью подразумевается любая деятельность граждан и юридических лиц, не запрещенная действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. В заявлении должны быть указаны предполагаемые размеры земельного участка, его местоположение, цель его использования, испрашиваемое право на землю, а также наличие (отсутствие) у заинтересованного лица земельного участка для запрашиваемых целей.

3. Уполномоченным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы землеустройства, по поступившему заявлению обеспечивается подготовка необходимых материалов и принимается одно из следующих решений:

- а) о предоставлении (передаче) земельного участка;
- б) об отказе в предоставлении (передаче) земельного участка (с мотивировкой отказа).

Решение о выделении земельного участка принимается и выдается в срок, предусмотренный пунктом 1 статьи 44 настоящего Кодекса.

4. В решении уполномоченного органа о предоставлении (передаче) земельного участка должно быть указано:

а) основание к предоставлению (передаче) земельного участка (заявление, ходатайство и так далее);

б) вид права, на котором предоставляется (передается) земельный участок, и срок, на который предоставляется (передается) земельный участок;

в) местоположение земельного участка и его площадь;

г) категория земель и его кадастровый номер;

д) разрешенное пользование земельного участка;

е) обременения и иные обязательства, которые землепользователь обязан исполнять при получении в пользование земельного участка (при наличии к тому оснований).

5. Принятие решения об отказе в предоставлении (передаче) земельного участка не лишает заинтересованное лицо права повторного обращения в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении (передаче) земельного участка.

6. Принятое соответствующими органами решение является основанием:

а) при бесплатной передаче земельного участка – для государственной регистрации прав на землю в установленном порядке;

б) при передаче прав на земельный участок за плату – для заключения договора купли-продажи прав на земельный участок, его нотариального удостоверения и государственной регистрации прав на землю;

в) при передаче земельного участка в аренду (субаренду) – для заключения договора аренды (субаренды), его нотариального удостоверения и государственной регистрации».

## **Статья 62. Обжалование решений об отказе в предоставлении (передаче) земельных участков гражданам**

Решение органов государственного управления или местных органов власти об отказе в предоставлении земельных участков гражданам может быть обжаловано в соответствии с правилами, установленными настоящим Кодексом.



## Глава 7. Сделки с правами на землю

### Статья 63. Понятие сделок с правами на землю

1. Сделками с правами на землю признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение земельных прав и обязанностей, а именно:

а) купля-продажа прав владения, пользования земельным участком, земельной долей, прав аренды;

б) залог прав на землю;

в) наследование прав владения земельным участком и земельной долей;

г) обмен земельных участков и земельных долей;

д) дарение прав владения, пользования земельным участком и земельной долей;

е) передача прав владения, пользования земельным участком и земельной долей в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в кооператив;

ж) передача прав на земельный участок в аренду или субаренду;

з) передача земельного участка в краткосрочное пользование;

и) установление частных сервитутов.

2. Сделки с правами на землю регулируются в соответствии с гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики, нормами земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики с учетом особенностей, установленных законодательством Приднестровской Молдавской Республики о недрах, об охране окружающей природной среды, водным, лесным и иным специальным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. При совершении сделок с правами на землю самовольное изменение целевого назначения земельных участков не допускается. Изменение целевого назначения земельного участка при со-

вершении сделок с правами на землю производится в порядке, установленном настоящим Кодексом.

4. Сделки с правами на земельные участки, входящими в состав земель особо охраняемых территорий и объектов и не изъятыми из гражданского оборота, допускаются только при сохранении установленного режима использования этих земельных участков.

5. Совершение сделки с правами на земельные участки возможно при отсутствии земельного спора о принадлежности данного земельного участка.

6. Наличие спора о границах земельного участка не является препятствием для совершения сделки с правами на земельный участок и ее регистрации в установленном порядке, если вторая сторона уведомлена об этом не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до совершения сделки. Наличие спора подтверждается определением суда, Арбитражного суда о принятии дела к производству либо документом, выданным соответствующими органами в соответствии с их компетенцией, установленной настоящим Кодексом.

7. Не допускаются сделки с правами на земельный участок, если они приводят к нарушению агротехнических, градостроительных, экологических, санитарных, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил и нормативов) или к невозможности соблюдения целевого назначения земельного участка и условий его разрешенного использования.

8. Ограничения, связанные с совершением сделок с правами на земельные участки и земельными долями устанавливаются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

#### **Статья 64. Формы сделок**

1. Сделки с правами на землю совершаются только в письменной форме путем составления документа, отражающего ее содер-

жание и собственноручно подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо иными лицами, уполномоченными ими в соответствии с требованиями гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

2. Сделки с правами на землю подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

3. Сделки с правами на землю подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Несоблюдение требований, предусмотренных пунктами 1-3 настоящей статьи, влечет недействительность сделки.

## **Статья 65. Содержание документов, оформляющих сделки с правами на землю**

1. Договоры отчуждения прав владения, пользования земельным участком составляются в соответствии с требованиями гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики. Примерные формы договоров отчуждения, в том числе купли-продажи (купчей) прав владения, пользования земельным участком и земельной долей, а также иных документов, оформляющих совершение сделок с правами на землю, утверждаются органом государственного управления.

2. Договоры должны содержать следующие существенные условия:

а) стороны сделки (данные о гражданине, реквизиты юридического лица);

б) вид сделки;

в) предмет сделки (права на земельный участок, земельную долю, местоположение, площадь, план или чертеж границ, целевое назначение и разрешенное использование земельного участка или его части, земельной доли, сведения об ином недвижимом имуществе, размещенном на земельном участке, наличие зда-

ний, строений, сооружений, многолетних насаждений, замкнутых водоемов, иных водных объектов и т.д.);

г) основания приобретения прав на земельный участок и расположенное на нем иное недвижимое имущество (покупка, наследование и др.);

д) отсутствие запрета на совершение сделок в отношении данного земельного участка и прочно связанного с ним иного недвижимого имущества (вследствие ареста имущества и др.);

е) отсутствие или наличие обременений земельного участка правами третьих лиц (заклад, аренда, особый режим использования, сервитуты и др.);

ж) цену предмета сделки;

з) обязательства сторон.

3. В случае отсутствия утвержденных примерных форм договоров они составляются в соответствии с настоящей статьей и общими требованиями, установленными гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики. Отсутствие утвержденных примерных форм договоров не является основанием для отказа в их государственной регистрации, выдаче документов, удостоверяющих право на землю, или для отказа от совершения иных юридически значимых действий, или выдачи иных необходимых документов.

## **Статья 66. Недействительность сделок с правами на землю**

1. Сделки с правами на землю могут быть признаны недействительными по основаниям, установленным действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Признание части сделки с правами на землю недействительной не влечет признания всей сделки с землей недействительной, если сделка могла быть совершена без включения данной недействительной части, при соблюдении нотариальной формы сделки с правами на землю и требования о государственной регистрации сделки с правами на землю.

3. Последствия признания сделки с правами на землю недействительной определяется гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 67:*

*Редакция 3 — Закон ПМР от 27.02.03 № 248-ЗИД-III (САЗ 03-9).*

### **Статья 67. Общие правила осуществления сделок с правами на землю**

1. Граждане и юридические лица, получившие земельные участки во владение, пользование, вправе продать свои права с соблюдением требований, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Права на земельные участки, находящиеся в ведении государственных и местных органов власти, могут быть проданы гражданам и юридическим лицам с соблюдением требований, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Доходы от сделок, связанные с продажей прав, основанных на негосударственной форме собственности, на земельные участки, находящиеся во владении, пользовании лиц менее 5 (пяти) лет, подлежат налогообложению в соответствии с порядком, установленным налоговым законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Продажа прав на земельные участки осуществляется по договорным ценам, если иное не установлено действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

5. Продажа находящихся в общей собственности прав на земельный участок либо на часть его может осуществляться при согласии всех участников общей собственности без изменения целевого назначения этого земельного участка.

## **Статья 68. Сделки с правом на земельные участки сельскохозяйственного назначения**

1. Продажа прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения производится без изменения их целевого назначения, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом.

2. Продажа прав на земли крестьянского (фермерского) хозяйства производится при прекращении его деятельности. Преимущественное право покупки имеют лица, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство и проживающие в данной местности. При отсутствии желающих приобрести земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства права на него могут быть проданы сельскохозяйственной организации.

Продажа (передача) прав на земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства до истечения 5-летнего срока пользования производится на условиях их приобретения (предоставления).

3. Права на земельные участки личных подсобных хозяйств или их части могут быть проданы гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, для садоводства и животноводства, а также сельскохозяйственным организациям.

4. Права на земельные участки членов садоводческих и животноводческих товариществ могут быть проданы их собственникам без изменения целевого назначения земельных участков.

5. Права на земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся у юридических лиц, могут быть проданы по решению общего собрания в соответствии с уставом другим сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным лицам для сельскохозяйственного производства.

## **Статья 69. Сделки с правом на земельные участки несельскохозяйственного назначения**

1. Продажа прав в отношении незастроенных земельных участков или их частей, а также прав их аренды в городах и иных населенных пунктах гражданам и юридическим лицам для последующей застройки допускается при получении покупателем в установленном порядке разрешения на застройку покупаемого земельного участка, в соответствии с генеральным планом города или проектами планировки и застройки.

2. При продаже прав на земельные участки иного сельскохозяйственного назначения, а также прав их аренды, с изменением разрешенного использования, покупатель до государственной регистрации сделки должен получить разрешение на изменение разрешенного использования земельного участка в установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке.

## **Статья 70. Уступка права пользования земельным участком, находящимся в ведении государственных или местных органов власти**

1. Распорядителем прав на земельные участки, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, а также прав их аренды могут быть соответственно органы государственного управления или местные органы власти, а также специально уполномоченные ими органы.

2. Уступка прав на земельные участки, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, включая права их аренды, осуществляется на основании решений органов государственного управления и местных органов власти.

При уступке прав на земельные участки, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, включая пра-

ва их аренды, по конкурсу или на аукционе решения органа государственного управления, местного органа власти о его продаже победителю конкурса или аукциона не требуется. Органы государственного управления и местные органы власти принимают только решения о выставлении земельных участков на конкурс или аукцион.

3. Уступка прав на земельные участки, находящиеся в ведении государственных или местных органов власти, гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства производится по цене не ниже нормативной. На аналогичных условиях производится продажа прав на земельные участки сельскохозяйственным организациям.

4. Уступка прав на земельные участки для жилищного строительства в городах и населенных пунктах производится по нормативной или договорной цене.

По нормативной цене права на земельные участки продаются нуждающимся в жилье или улучшении жилищных условий. В остальных случаях права на земельные участки для жилищного, а также дачного строительства продаются по договорной цене.

5. Уступка прав на земельные участки гражданам для строительства гаражей из расчета одного на семью производится по нормативной цене, а в остальных случаях — по договорной цене.

6. Уступка прав на земельные участки гражданам для предпринимательской деятельности, а также юридическим лицам за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, производится по договорной цене.



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 71:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

## **Статья 71. Закрепление земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий**

1. Собственники приватизированного государственного или муниципального предприятия могут приобретать права владения, долгосрочного пользования земельным участком, на котором расположено это предприятие, или получить его в аренду в соответствии с условиями, установленными настоящим Кодексом.

2. Исключен.

3. Договор купли-продажи прав на земельные участки, а также прав их аренды подлежит заключению в месячный срок со дня подачи собственником предприятия заявки и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 72:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

## **Статья 72. Уступка права пользования земельным участком и прав его аренды с аукциона**

1. С аукциона могут продаваться права пользования (владения) участком земли из ведения государственных, местных органов власти, а также участки земли, находящиеся в пользовании (владении) граждан и юридических лиц, если продажа этих прав не запрещена земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Для каждого земельного участка, выставленного на аукцион, указывается его целевое назначение и разрешенное использование.

2. С аукциона может производиться продажа права на заключение договора аренды земельного участка из государственных земель. Продажа права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в пользовании (владении) граждан и юридических лиц, может производиться только в отношении тех земель, права на которые приобретены за плату.

3. Организаторы аукционов не позднее чем за 30 дней до их проведения информируют население о дате и месте проведения аукциона, количестве выставленных на аукцион земельных участков, их целевом назначении, разрешенном использовании, месте расположения, начальной цене и других характеристиках. Сведения о земельных участках организаторы аукционов получают в соответствующих органах, в ведении которых находятся вопросы землеустройства.

4. Аукционы по продаже прав на земельные участки и права аренды земельных участков являются только открытыми, гласными, даже в тех случаях, когда аукцион проводится среди граждан, лиц, пользующихся преимущественным правом выкупа земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом.

5. При продаже с аукциона прав пользования земельными участками из государственного резервного фонда земель целевое назначение участка определяется до аукциона в установленном порядке.

6. При регистрации в качестве участников аукциона участники вносят залог.

7. При проведении аукциона к предложениям участников аукциона должно быть приложено банковское подтверждение платежеспособности каждого участника.

8. Начальная цена продаваемого с аукциона права пользования земельного участка, находящегося в ведении государственных или местных органов власти, устанавливается не ниже уровня его нормативной цены.

9. Победителем аукциона признается участник, предложивший на аукционе максимальную цену.

10. Договор купли-продажи права пользования (владения) земельным участком заключается с победителем аукциона в течение 15 дней с момента подведения итогов аукциона. Требования к форме договора купли-продажи, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. Органы, проводящие аукцион, обеспечивают нотариальное удостоверение договора, заключенного с победителем аукциона.

11. Исключен.

12. Продажа прав пользования земельными долями с аукциона допускается в следующих случаях:

а) на внутривладельческом аукционе по распределению земли и имущества при реорганизации сельскохозяйственных организаций;

б) при обращении взыскания на право получения земельной доли, служившее предметом залога;

в) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 73:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

### **Статья 73. Продажа по конкурсу права пользования земельным участком и прав аренды участка**

1. По конкурсу может производиться продажа прав пользования земельными участками, находящимися в ведении государственных или местных органов власти, в случаях, когда от участников конкурса для приобретения прав пользования земельными участками требуется выполнение следующих условий:

а) предоставление программы использования земельного участка;

б) соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;

в) выполнение экологических, архитектурно-планировочных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

г) обеспечение максимального размера инвестиций;

д) проведение работ по рекультивации, благоустройству земельного участка и других работ;

е) квалификация и опыт практической работы;

ж) другие условия.

2. Продажа прав пользования земельными участками может производиться на коммерческом конкурсе, когда основным критерием выявления победителя конкурса среди участников, принявших все условия конкурса, является предложение максимальной цены за права на данный участок либо на инвестиционном конкурсе, когда победителем конкурса признается участник, принявший основные конкурсные условия и предложивший наиболее оптимальную программу использования участка.

3. По конкурсу может производиться продажа права на заключение договора аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

4. Организаторы конкурсов не позднее чем за 30 дней до их проведения информируют население о дате и месте проведения конкурса, количестве выставленных на конкурс земельных участков, их целевом назначении, разрешенном использовании, месте расположения, начальной цене и других характеристиках. Сведения о земельных участках организаторы конкурса получают в соответствующих органах, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства.

5. Участники конкурса имеют право в числе прочих условий предложить изменение целевого назначения земельного участка в случае, если это предусмотрено условиями конкурса. Изме-

нение категории земель производится в установленном земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке. При этом результаты конкурса будут являться основанием для изменения целевого назначения земельного участка, которое оформляется решением органа государственного управления.

6. По составу участников конкурсы по продаже прав пользования (владения) земельными участками и права на заключение договора аренды земельных участков являются открытыми за исключением случая продажи прав пользования земельными участками собственникам приватизированных государственных и муниципальных предприятий для их расширения и дополнительного строительства, когда к участию в конкурсе допускаются только собственники приватизированных предприятий, а также лица, имеющие преимущественное право покупки прав пользования земельными участками.

7. По способу подачи предложений конкурсы по продаже прав пользования (владения) земельными участками и права аренды земельных участков могут быть открытыми, когда все участники находятся в помещении торгов, и закрытыми, когда предложения участников направляются способами, обеспечивающими конфиденциальность этих предложений до начала конкурса (в запечатанных конвертах и иными способами).

8. При проведении закрытого конкурса к предложениям участников конкурса — юридических лиц должно быть приложено банковское подтверждение их платежеспособности, а для участников конкурса граждан — подтверждение их платежеспособности, форму которого определяет комиссия по проведению конкурса.

9. При регистрации в качестве участников конкурса вносится залог в процентном исчислении от объявленной начальной цены прав на земельный участок. При проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка размер залога устанавливается в виде фиксированной суммы по решению конкурсной комиссии.

10. Начальная цена продаваемых по конкурсу прав пользования (владения) земельными участками и прав аренды участков, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, устанавливается не ниже уровня их нормативной цены.

11. Продажа прав пользования земельными участками, находящимися в ведении местных органов власти, осуществляется местными органами власти или уполномоченными ими специальными органами.

12. Договор купли-продажи прав пользования земельным участком заключается с победителем конкурса в течение 15 (пятнадцати) дней с момента проведения конкурса. Требования к форме договора купли-продажи, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. Органы, проводящие аукцион, обеспечивают нотариальное удостоверение договора, заключенного с победителем конкурса.

13. Договор купли-продажи, договор аренды расторгается в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения победителем конкурса принятых на себя обязательств по выполнению условий конкурса, если он не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, отсутствие у победителя конкурса необходимых денежных средств либо нужных для исполнения товаров на рынке, нарушение обязательств со стороны его контрагентов.

#### **Статья 74. Залог права пользования (владения) земельного участка**

1. Права на земельные участки любого целевого назначения или их части, находящиеся у граждан и юридических лиц, могут быть переданы в залог.

2. Залог прав пользования земельного участка, находящегося в пользовании членов сельскохозяйственной организации, основанной на общей собственности, допускается по решению общего собрания участников общей собственности для получения кредита на производственное, социально-культурное и иное развитие данной организации.

3. Договор о залоге (закладная) заключается между пользователем земельного участка и банком или иным кредитным учреждением, имеющим право на осуществление данных операций.

Требования к форме закладной, ее нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Требования к содержанию закладной, права и обязанности залогодателя и залогодержателя, правила о передаче права на предмет залога от залогодателя к другому лицу, порядок сообщения сведений обо всех существующих залогах данного земельного участка и иные правила и нормы, регулирующие залог прав на земельные участки, устанавливаются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Договор залога прав в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной или общей долевой собственности, может быть заключен с гражданином или юридическим лицом при наличии письменного согласия всех участников общей собственности.

5. Цена заложенных прав на земельный участок устанавливается не ниже нормативной с учетом инфляции на момент заключения договора залога. Срок действия закладной, очередность платежей, процентная ставка и другие условия указанного договора определяются по соглашению сторон.

6. Уплата задолженности при залоге прав на земельный участок, находящихся в общей собственности, осуществляется в следующем порядке:

а) в отношении земельного участка, права на который находятся в общей долевой собственности, — участниками общей долевой собственности пропорционально их земельной доле;

б) в отношении земельного участка, права на который находятся в общей совместной собственности, — участниками общей совместной собственности поровну.

7. Владелец первоначальных прав на заложенный земельный участок вправе им распорядиться путем их отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, либо путем сдачи участка в аренду с предварительным уведомлением залогодержателя, если иное не оговорено договором.

8. При невыполнении залогодателем своих обязательств в установленные закладной сроки залогодержатель вправе обратиться за взысканием на предмет залога в порядке, определяемом действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики о залоге и об ипотеке. Права на земельный участок, в отношении которого обращено взыскание, реализуются по решению суда, Арбитражного суда для покрытия задолженности залогодателя в порядке, установленном гражданско-процессуальным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

9. Часть суммы от продажи прав на земельный участок, превышающая задолженность залогодержателю и расходы по реализации прав на земельный участок, возвращается залогодателю.

10. При выделе земельной доли в натуре (на местности), если такой выдел предусмотрен настоящим Кодексом и иными законами, из земельного участка, права на который находятся в общей собственности, обремененного долгом по договору о залоге прав на земельный участок, на владельца первоначальных прав возлагается обязанность по покрытию задолженности пропорционально площади его земельной доли.

11. При неисполнении залогодателем обязательств по договору о залоге прав на земельный участок из состава земель сельскохозяй-



зяйственного назначения и индивидуального жилищного строительства залогодатель по решению суда или Арбитражного суда сохраняет право на земельный участок в течение года и может в этот срок исполнить свое обязательство, выплатив банку сумму, равную невозвращенной части ссуды и годовых процентов на нее.

12. При обращении залогодержателем взыскания на здание, строение, сооружение и другое недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, права на который не принадлежат залогодателю, или продаже заложенного объекта с публичных торгов к приобретателю переходят права и обязанности, которые залогодатель имел в отношении земельного участка.

13. Правила, предусмотренные настоящей статьей, распространяются на залог прав аренды земельного участка с учетом особенностей арендных отношений, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 75. Наследование прав на земельный участок и земельную долю**

1. В случае смерти гражданина права владения принадлежащим ему земельным участком или земельной долей переходят по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Наследники должны перерегистрировать земельный участок в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Место и время открытия наследства на земельный участок, круг наследников первой и последующих очередей, порядок принятия наследства определяются в соответствии с нормами гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

3. Передача по наследству земельной доли осуществляется без согласия других участников общей долевой собственности.

4. Гражданин может завещать права владения земельным участком либо его частью, либо земельную долю одному или нескольким гражданам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, юридическим лицам и государству.

5. Наследодатель может в завещании лишить права наследования в отношении земельного участка или земельной доли одного, нескольких или всех наследников по закону.

6. Нетрудоспособные и несовершеннолетние наследники первой очереди получают обязательную долю в наследстве в соответствии с нормами гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

7. Если права владения земельным участком находятся в общей совместной собственности супругов, каждый из них может передать по завещанию своим наследникам свою долю земельного участка. При отсутствии завещания право собственности на эту часть земельного участка переходит к другому супругу.

8. Завещание может быть составлено как отдельно на земельный участок или земельную долю, так и на все имущество, включая земельный участок или земельную долю. Завещание составляется в письменной форме, подписывается наследодателем и подлежит нотариальному удостоверению.

9. Право владения земельным участком или земельной долей переходит к наследникам после принятия наследства с момента государственной регистрации их прав на землю и выдачи свидетельства на право владения землей. Основанием для государственной регистрации права владения землей и выдачи указанного свидетельства органами, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, является свидетельство о праве на наследство.

10. При наследовании земельного участка несколькими наследниками участок подлежит разделу в соответствии с нормами гражданского законодательства о наследовании. При этом не допускается раздел земельного участка, приводящий к нарушению установленных минимальных норм для участков данного целевого назначения и разрешенного использования.

11. В случае, предусмотренном пунктом 10 настоящей статьи, земельный участок по соглашению между всеми наследниками передается такому числу наследников, раздел участка между которыми не приведет к нарушению установленных минимальных норм для земельных участков данного целевого назначения и разрешенного использования с выплатой остальным наследникам компенсации в денежной форме, эквивалентной рыночной стоимости причитавшихся им прав на долю земельного участка. При отсутствии соглашения между наследниками спор рассматривается в судебном порядке.

## **Статья 76. Обмен земельных участков и земельных долей**

1. Граждане и юридические лица, имеющие права на земельный участок, вправе произвести обмен земельного участка на другой земельный участок по договору мены без изменения целевого назначения земельных участков и при отсутствии споров о принадлежности обмениваемых земельных участков.

2. Владелец земельной доли может произвести ее обмен на имущественный пай в случаях приобретения земельной доли:

а) при реорганизации коллективных и государственных сельскохозяйственных организаций;

б) при приватизации государственных сельскохозяйственных организаций;

в) в других случаях, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. При обмене земельных участков права на полученный в результате обмена земельный участок возникают с момента государственной регистрации прав на земельный участок и выдачи нового свидетельства о правах на землю.

4. Органы государственного управления и местные органы власти не вправе отказать в обмене земельными участками, находящимися в пожизненном наследуемом владении, в долгос-

рочном пользовании лицам, желающим этого. Обмен производится по договору мены. Моментом перехода права на земельный участок, поступивший в порядке обмена, является дата внесения изменения в государственную книгу регистрации землепользований.

5. Требования к форме договора мены земельными участками и земельными долями, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 77. Дарение прав пользования (владения) земельным участком**

1. Лицо, обладающее правами пользования (владения) земельным участком, вправе передать эти права гражданину, юридическому лицу, а также государству по договору дарения.

2. Требования к форме договора дарения прав на земельный участок, его нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Права на приобретенный по договору дарения земельный участок у граждан и юридических лиц возникают с момента выдачи новому собственнику свидетельства о правах на землю.

4. Органы государственного управления и местные органы власти не вправе отказаться от прав на земельный участок, переходящих к ним в порядке дарения и обязаны принять соответствующее решение. Моментом перехода права на земельный участок, поступивший в порядке дарения, является дата внесения изменений в регистрационную (поземельную) книгу.

**Статья 78. Передача права пользования земельным участком и земельной долей в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в кооператив**

1. Граждане и юридические лица, обладающие правами на земельные участки и земельные доли, вправе передавать (вносить) эти права в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в производственные и потребительские кооперативы с утратой этими гражданами и юридическими лицами этих прав на данные земельные участки и земельные доли.

2. Земельные участки, права на которые находятся в общей собственности, могут быть внесены в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в производственные и потребительские кооперативы только при наличии письменного согласия всех участников общей собственности с утратой ими права на земельную долю.

3. Юридическое лицо, в уставной (паевой) фонд (капитал) которого внесены права на земельный участок, приобретает эти права на земельный участок.

4. Уполномоченные органы, выступающие от имени собственника земельных участков и земельных долей (государства), вправе передавать (вносить) в качестве вклада в уставной (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ, а также в качестве пая в производственные и потребительские кооперативы право пользования земельным участком и земельной долей. Передача этими органами права пользования земельным участком или земельной долей на срок, установленный договором, не влечет утрату права собственности государства на земельный участок.

5. Стоимость прав на земельный участок и земельную долю определяется по соглашению сторон и подтверждается независимой оценкой и отражается в учредительных документах.

6. Внесение прав пользования (владения) земельными участками, в отношении которых имеются споры об их принадлежности или отсутствуют планы (чертежи границ) данных участков, в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также в качестве пая в кооператив не допускается.

7. Изменение целевого назначения земельных участков при внесении прав на них в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в кооператив не допускается.

8. Вопросы, связанные с использованием и распоряжением земельными участками, начислением дивидендов на земельные участки и земельные доли, переданные в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, в качестве пая в кооператив, решаются в порядке, предусмотренном учредительными документами этих хозяйственных обществ, товариществ, кооперативов, содержание которых должно соответствовать требованиям настоящего Кодекса и иных законов.

## **Глава 8. Плата за землю**

### **Статья 79. Платность использования земли**

Использование земли в Приднестровской Молдавской Республике является платным за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 80. Формы платы за землю**

Формами платы за землю являются: земельный налог, арендная плата, плата за приобретение права пользования (владения) земельными участками, плата за приобретение права аренды земельных участков, а в случаях покупки такого права — компенсационные платежи за потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, плата за пользование земельным участком при установлении сервитута.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 81:*

*Редакция 3 — Закон ПМР от 27.02.03 № 248-ЗИД-III (САЗ 03-9).*

### **Статья 81. Земельный налог, плата за пользование земельным участком при установлении сервитута**

1. Земельный налог уплачивается лицами, имеющими земельные участки в пожизненном наследуемом владении, долгосрочном пользовании, по утвержденным ставкам, установленным действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Земельный налог за земельные участки, права на которые находятся в общей собственности, платят участники общей собст-

венности либо юридические лица, в пользование которых переданы земельные участки (доли) в порядке, установленном их уставами в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Граждане и юридические лица, имеющие или получившие в установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке в пожизненно наследуемое владение, долгосрочное пользование земельные участки, суммарная площадь которых превышает предельные размеры, облагаются земельным налогом за часть площади земельного участка, превышающую эти предельные размеры, в двукратном размере.

2. Размер, условия и сроки внесения платы за краткосрочное пользование земельным участком или его частью, за установленный сервитут устанавливаются договором между сторонами.

3. Плата за краткосрочное пользование земельным участком, находящимся в ведении государственных или местных органов власти, не может быть ниже ставки земельного налога.

4. Плата за краткосрочное пользование земельным участком и за установленный сервитут поступает собственнику земли или землевладельцу, землепользователю, предоставившим землю в краткосрочное пользование или для установления сервитута.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 82:*

*Редакция 3 — Закон ПМР от 27.02.03 № 248-ЗИД-III (САЗ 03-9).*

**Статья 82. Исключена**



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 83:*

*Редакция 10 — Закон ПМР от 23.04.09 № 735-ЗИД-IV (САЗ 09-17).*

### **Статья 83. Земельная рента (арендная плата)**

1. Размер, условия и сроки внесения арендных платежей устанавливаются договором между государством, как собственником земельного участка, или арендодателем и арендатором.

2. При сдаче в аренду земель, находящихся в ведении государственных и местных органов власти, размер арендной платы не может быть меньше ставки земельного налога для данного земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законами Приднестровской Молдавской Республики.

3. В случаях, указанных в настоящем Кодексе, в договоре аренды предусматривается фиксированная арендная плата, равная земельному налогу, взимаемому с данного земельного участка, с учетом всех льгот, установленных по взиманию земельного налога.

4. Действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики устанавливается предельный размер арендной платы за сельскохозяйственные угодья, находящиеся соответственно в ведении государственных и местных органов власти.

5. Арендная плата поступает:

а) при аренде земель, находящихся в ведении государственных и местных органов власти, — в соответствующие бюджеты;

б) при аренде земель, находящихся в пользовании, пользователю, — в порядке, установленном договором аренды.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 84:*

*Редакция 3 — Закон ПМР от 27.02.03 № 248-ЗИД-III (САЗ 03-9);*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2).*

## **Статья 84. Поступление платежей за землю и порядок их использования**

1. Земельный налог, средства, полученные от продажи прав на земельные участки, находящиеся в ведении государственных или местных органов власти, прав их аренды, арендная плата и плата за временное пользование данными земельными участками, средства от возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а также средства от возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель при изъятии земельных участков, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, поступают в соответствующие бюджеты согласно действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики.

2. Платежи за землю направляются на финансирование мероприятий по охране земель и повышению их плодородия, освоению новых земель, на компенсацию затрат на эти цели землевладельцев, землепользователей и арендаторов, а также на проведение землеустройства (включая работы по установлению границ земельных участков в натуре, изготовлению их планов или чертежей границ), ведение государственного земельного кадастра, проведение мониторинга земель, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

Средства, поступающие от платежей за землю в городах и других населенных пунктах, используются на проведение работ по инвентаризации земель, финансированию мероприятий по землеустройству, ведению земельного кадастра, а также на инженерное и социальное обустройство территории.

Неиспользованные в течение года остатки средств от платы за землю не изымаются и направляются по целевому назначению в следующем году.

3. Порядок и размеры льгот по взиманию земельного налога и арендной платы устанавливаются в соответствии с законом о плате за землю.

## Глава 9. Прекращение и ограничение прав на землю

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 85:

*Редакция 9 — Закон ПМР от 16.01.09 № 650-ЗИД-IV (САЗ 09-3);*

*Редакция 12 — Закон ПМР от 26.05.11 № 74-ЗИ-V (САЗ 11-21);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14);*

*Редакция 23 — Закон ПМР от 11.08.16 № 206-ЗД-VI (САЗ 16-32).*

### **Статья 85. Основания прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком**

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком или его частью прекращается в случаях:

а) добровольного отказа землевладельца от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, предусмотренных статьей 89 настоящего Кодекса;

б) отчуждения владельцем прав на земельный участок или его часть в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом;

в) перехода права собственности на недвижимость, расположенную на этом участке, в размерах и в порядке, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается принудительно:

а) при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, указанными в документах, устанавливающих (удостоверяющих) право на землю;

б) в отношении земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для осуществления деятельности по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, – при нерациональном и

неэффективном использовании земельного участка, выражающемся в снижении фактической урожайности за последние 2 (два) года по сравнению с нормативной, установленной по кадастровой оценке, более чем на 25 процентов, за исключением случаев, когда данное снижение урожайности вызвано стихийными бедствиями или ввиду иных природных обстоятельств, обусловивших снижение урожайности;

в) в случае неустранения, после вынесения предписания уполномоченного органа, следующих нарушений земельного законодательства:

1) отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении и использовании;

2) невыполнение обязанностей по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;

г) при систематической неуплате земельного налога, а именно при неуплате в полном объеме земельного налога и (или) паевого сбора в течение 2 (двух) лет со дня наступления последнего срока его уплаты, установленного действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, за исключением случаев неуплаты земельного налога за земельные участки сельскохозяйственного назначения. В отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения – при неуплате в полном объеме земельного налога и (или) паевого сбора в течение 1 (одного) года со дня наступления последнего срока его уплаты, установленного действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

д) при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение 1 (одного) года, а для жилищного или иного строительства – неиспользова-

нии в указанных целях в течение 3 (трех) лет подряд, если более длительный срок не установлен законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

е) в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

ж) при реквизиции или конфискации земельного участка в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

з) при конфискации объекта недвижимости, расположенного на земельном участке в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

3. В случае смерти гражданина – владельца земельного участка осуществляется переход прав на землю в порядке наследования.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается в случае смерти гражданина – владельца земельного участка и отсутствия у него наследников либо в случае отказа наследников от права на наследство.

4. Решение о прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком принимается уполномоченным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы предоставления и изъятия соответствующих земельных участков.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 86:

Редакция 9 — Закон ПМР от 16.01.09 № 650-ЗИД-IV (САЗ 09-3);

Редакция 12 — Закон ПМР от 26.05.11 № 74-ЗИ-V (САЗ 11-21);

Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14);

Редакция 23 — Закон ПМР от 11.08.16 № 206-ЗД-VI (САЗ 16-32).

## **Статья 86. Основания прекращения права долгосрочного пользования земельным участком**

1. Право долгосрочного пользования земельным участком или его частью прекращается в случаях:

а) добровольного отказа землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, предусмотренных статьей 89 настоящего Кодекса;

б) перехода права собственности на недвижимость, расположенную на этом участке, в размерах и в порядке, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

в) отчуждения прав на земельный участок в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом;

г) истечения срока, на который земельный участок был предоставлен.

2. Право долгосрочного пользования земельным участком прекращается принудительно:

а) при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, указанными в документах, устанавливающих (удостоверяющих) право на землю;

б) для земель сельскохозяйственного назначения – при нерациональном и неэффективном использовании земельного участка, выражающемся в снижении фактической урожайности за последние 2 (два) года по сравнению с нормативной, установлен-

ной по кадастровой оценке, более чем на 25 процентов, за исключением случаев, когда данное снижение урожайности вызвано стихийными бедствиями или ввиду иных природных обстоятельств, обусловивших снижение урожайности;

в) в случае неустранения после внесения предписания уполномоченного органа следующих нарушений земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики:

1) отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении и использовании;

2) нарушение установленного соответствующими нормами настоящего Кодекса режима использования земель особо охраняемых природных территорий и объектов;

3) невыполнение обязанностей по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;

г) при систематической неуплате земельного налога, а именно при неуплате в полном объеме земельного налога и (или) паевого сбора в течение 2 (двух) лет со дня наступления последнего срока его уплаты, установленного действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, за исключением случаев неуплаты земельного налога за земельные участки сельскохозяйственного назначения. В отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения – при неуплате в полном объеме земельного налога и (или) паевого сбора в течение 1 (одного) года со дня наступления последнего срока его уплаты, установленного действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

д) в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение 1 (одного) года, а для жилищного или иного строительства – не-



использование в указанных целях в течение 3 (трех) лет подряд, если более длительный срок не установлен законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

е) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

ж) при реквизиции или конфискации земельного участка в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

з) при конфискации объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

3. Право долгосрочного пользования земельным участком прекращается:

а) при ликвидации юридического лица – землепользователя;

б) в случае смерти гражданина-землепользователя и отсутствия у него наследников, желающих воспользоваться преимущественным правом заключения договора долгосрочного пользования земельным участком, либо в случае отсутствия у его наследников волеизъявления на заключение договора долгосрочного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено договором или законом.

4. Решение о прекращении права долгосрочного пользования земельным участком принимается уполномоченным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы предоставления и изъятия соответствующих земельных участков.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 87:*

*Редакция 9 — Закон ПМР от 16.01.09 № 650-ЗИД-IV (САЗ 09-3);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14);*

*Редакция 23 — Закон ПМР от 11.08.16 № 206-ЗД-VI (САЗ 16-32).*

## **Статья 87. Основания прекращения договора аренды земельного участка**

1. Договор аренды земельного участка может быть прекращен по следующим основаниям:

а) взаимное волеизъявление сторон;

б) истечение срока действия договора;

в) в случае смерти гражданина – арендодателя земельного участка и отсутствия его наследников либо в случае отказа наследников от права на наследство, если иное не предусмотрено договором или законом;

г) в случае смерти гражданина – арендатора земельного участка и отсутствия его наследников, желающих воспользоваться преимущественным правом аренды, либо в случае отказа наследников от права на наследство;

д) в случае реорганизации юридического лица, имеющего права на земельный участок, – при отсутствии правопреемника, желающего воспользоваться преимущественным правом аренды;

е) в случае реорганизации юридического лица, являющегося арендатором земельного участка, – при отсутствии правопреемника, желающего воспользоваться преимущественным правом аренды;

ж) неуплата в полном объеме паевого сбора в течение 1 (одного) года со дня наступления последнего срока его уплаты, установленного действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Кроме оснований расторжения договора аренды, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в случаях, когда в качестве арендодателя выступают уполномоченные органы государственной власти, договор аренды может быть прекращен по инициативе арендодателя по следующим основаниям:

а) использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, указанными в документах, устанавливающих (удостоверяющих) право на землю;

б) для земель сельскохозяйственного назначения – при нерациональном и неэффективном использовании земельного участка, выражающемся в снижении фактической урожайности за последние 2 (два) года по сравнению с нормативной, установленной по кадастровой оценке, более чем на 25 процентов, за исключением случаев, когда данное снижение урожайности вызвано стихийными бедствиями или ввиду иных природных обстоятельств, обусловивших снижение урожайности;

в) неустранение после внесения предписания уполномоченного органа следующих нарушений земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики:

1) отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении и использовании;

2) нарушение установленного соответствующими нормами настоящего Кодекса режима использования земель особо охраняемых природных территорий и объектов;

3) невыполнение обязанностей по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;

г) неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение 1 (одного) года,

за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

д) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

е) реквизиция или конфискация земельного участка в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

3. Кроме оснований расторжения договора аренды, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, договор аренды земельного участка может быть расторгнут по требованию одной из сторон:

а) при нарушении условий договора аренды земельного участка другой стороной;

б) в иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Порядок и последствия расторжения договора аренды земельного участка определяются гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 88:*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14);*

*Редакция 23 — Закон ПМР от 11.08.16 № 206-ЗД-VI (САЗ 16-32).*

## **Статья 88. Основания прекращения права краткосрочного пользования земельным участком**

1. Право краткосрочного пользования земельным участком или его частью прекращается в случаях:

а) добровольного отказа землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, предусмотренных статьей 89 настоящего Кодекса;

б) истечения срока, на который земельный участок был предоставлен в пользование;

в) отчуждения прав на земельный участок в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом;

г) ликвидации юридического лица – землепользователя;

д) в случае смерти гражданина-землепользователя и отсутствия у него наследников, желающих воспользоваться преимущественным правом заключения договора краткосрочного пользования земельным участком, либо в случае отсутствия у его наследников волеизъявления на заключение договора краткосрочного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено договором или законом.

2. Право краткосрочного пользования земельным участком прекращается принудительно:

а) при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, указанными в документах, устанавливающих (удостоверяющих) право на землю;

б) в случаях неустранения после внесения предписания уполномоченного органа следующих нарушений земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики:

1) отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении и использовании;

2) нарушение установленного соответствующими нормами настоящего Кодекса режима использования земель особо охраняемых природных территорий и объектов;

3) невыполнение обязанностей по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;

в) при систематической неуплате земельного налога, а именно при неуплате в полном объеме земельного налога и (или) паевого сбора в течение 2 (двух) лет со дня наступления последнего срока его уплаты, установленного действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, за исключением случаев неуплаты земельного налога за земельные участки сельскохозяйственного назначения. В отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения – при неуплате в полном объеме земельного налога и (или) паевого сбора в течение 1 (одного) года со дня наступления последнего срока его уплаты, установленного действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

г) в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение 1 (одного) года, если более длительный срок не установлен законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

д) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

е) при реквизиции или конфискации земельного участка в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

ж) при конфискации объекта недвижимости, расположенного на земельном участке в порядке и в случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 89:*

*Редакция 7 — Закон ПМР от 24.11.08 № 594-ЗИ-IV (САЗ 08-47);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

## **Статья 89. Порядок прекращения прав на земельные участки при добровольном отказе**

1. Прекращение прав на земельный участок при добровольном отказе происходит по заявлению физических и юридических лиц, обладающих этими правами.

Заявление о добровольном отказе от прав на земельный участок подается в орган государственной власти, в ведении которого находится соответствующий земельный участок.

К заявлению о добровольном отказе от прав на земельный участок прилагаются следующие документы:

а) копия документа, удостоверяющего личность (для гражданина);

б) копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица (для юридического лица);

в) документ, подтверждающий согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя органа на отказ от прав на земельный участок (для унитарных предприятий и учреждений);

г) документы, удостоверяющие права на землю, а в случае их отсутствия – копия решения органа государственной власти о предоставлении земельного участка.

2. В десятидневный срок со дня подачи заявления о добровольном отказе от прав на земельный участок орган власти, в ведении которого он находится, заключает с землепользователем (землевладельцем) соглашение о досрочном расторжении договора пользования (владения) земельным участком.

3. При добровольном отказе от прав на земельный участок данный участок подлежит зачислению в фонд перераспределения земель по решению местных органов власти.

4. При добровольном отказе от права аренды земельного участка арендодатель расторгает договор аренды, если договором не предусмотрено иное.

5. При добровольном отказе от земельного участка бывшему землевладельцу, землепользователю или арендатору государственных земель выплачивается из соответствующего бюджета компенсация затрат на повышение плодородия почв.

6. Ущерб, причиненный ухудшением качественного состояния и порчей земель в результате деятельности лиц, добровольно отказавшихся от земельного участка, взыскивается с них в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

7. Право на земельный участок, не зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, со дня заключения соглашения о досрочном расторжении договора пользования (владения) земельным участком, указанного в пункте 2 настоящей статьи.

В случае если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, орган государственной власти, в ведении которого находится земельный участок, в недельный срок со дня заключения соглашения о досрочном расторжении договора пользования (владения) земельным участком, указанного в пункте 2 настоящей статьи, обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прекращения права пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Право на земельный участок прекращается со дня внесения



соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Орган государственной власти, в ведении которого находится земельный участок, обязан сообщить об отказе от права на земельный участок в налоговый орган по месту нахождения такого земельного участка в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации прекращения права пользования земельным участком.

### **Статья 90. Порядок прекращения прав на служебный земельный надел в связи с прекращением трудовых отношений**

1. Прекращение прав на служебный земельный надел в связи с прекращением трудовых отношений оформляется приказом администрации предприятия, учреждения, организации. Пользование служебным земельным наделом в указанном случае прекращается после снятия урожая.

2. Право на служебный земельный надел может быть прекращено по иным основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 91:*

*Редакция 12 — Закон ПМР от 26.05.11 № 74-ЗИ-V (САЗ 11-21);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

### **Статья 91. Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования**

1. В случае ненадлежащего использования земельного участка землевладелец, землепользователь, арендатор несет административную ответственность за нарушение земельного законодательства.

2. При наличии оснований предусмотренных подпунктами а)–д) пункта 2 статьи 85, подпунктами а)–д) пункта 2 статьи 86, подпунктами а)–г) пункта 2 статьи 87, подпунктами а)–г) пункта 2 статьи 88 настоящего Кодекса в отношении соответствующих юридических или физических лиц уполномоченным исполнительным органом государственной власти либо судом устанавливается мера административной ответственности.

3. При наличии оснований, предусмотренных подпунктами а), в), д) пункта 2 статьи 85, подпунктами а), в), д) пункта 2 статьи 86, подпунктами а), в), г) пункта 2 статьи 87, подпунктами а), б), г) пункта 2 статьи 88 настоящего Кодекса, одновременно с применением мер административной ответственности, уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, а в случае неуплаты земельного налога в течение срока, установленного подпунктом г) пункта 2 статьи 85, подпунктом г) пункта 2 статьи 86, подпунктом в) пункта 2 статьи 88 настоящего Кодекса, соответственно налоговыми органами, лицу, виновному в нарушении земельного законодательства, выносится предписание об устранении допущенных нарушений в технологически обоснованный срок или срок, не превышающий 3 (трех) месяцев со дня получения предписания, с последующим уведомлением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующий земельный участок.

Указанное предписание должно содержать:

- а) указание на допущенное земельное правонарушение;
- б) срок, в течение которого земельное правонарушение должно быть устранено;
- в) указание на возможное принудительное прекращение права на земельный участок в случае неустранения земельного правонарушения;
- г) разъяснение прав лица, виновного в нарушении земельного законодательства;

д) иные необходимые условия.

Форма предписания устанавливается Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

Принудительное прекращение прав на земельный участок по основаниям, предусмотренным частью первой настоящего пункта, осуществляется в случае неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка в установленный предписанием срок.

В случае неустранения указанных в предписании земельных правонарушений в установленный предписанием срок соответствующий исполнительный орган государственной власти, вынесший предписание, направляет материалы о прекращении права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, в ведении которого находятся вопросы предоставления и изъятия соответствующего земельного участка.

4. При наличии оснований, предусмотренных подпунктом б) пункта 2 статьи 85, подпунктом б) пункта 2 статьи 86, подпунктом б) пункта 2 статьи 87 настоящего Кодекса, одновременно с применением мер административной ответственности уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора направляет материалы о прекращении права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, в ведении которого находятся вопросы предоставления и изъятия соответствующего земельного участка.

5. Прекращение прав на земельные участки производится на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, в ведении которого находятся вопросы предоставления и изъятия соответствующего земельного участка, принимаемого в пределах их компетенции.

Копия решения вручается землевладельцу, землепользователю, арендатору земельного участка в семидневный срок со дня его принятия.

6. При несогласии землевладельца, землепользователя, арендатора с решением о прекращении прав на земельный участок они вправе заявить об этом органу, принявшему решение, в пятнадцатидневный срок со дня вручения им копии этого решения.

При несогласии землевладельца, землепользователя, арендатора с решением о прекращении прав на земельный участок органы, принявшие данное решение, могут предъявить требование о принудительном прекращении прав на земельный участок в судебном порядке. В этом случае исполнение принятого решения не производится. Государственная регистрация прекращения прав на землю не производится до вступления в силу решения суда.

7. При выявлении нарушений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, на землях, арендуемых у граждан и юридических лиц, штраф налагается и предупреждение выносится арендатору с одновременным уведомлением арендодателя о допущенных нарушениях и необходимости принятия мер по их устранению или расторжению договора аренды.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 92:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2),*

*Редакция 18 — Закон ПМР от 30.12.14 № 227-ЗИ-V (САЗ 15-1);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

## **Статья 92. Особенности изъятия отдельных категорий земель**

1. Изъятие с целью предоставления для несельскохозяйственного и нелесохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий с кадастровой оценкой, превышающей среднерайон-

ный уровень, и земель, занятых лесами первой группы, допускается при отсутствии других вариантов размещения объекта лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, разработкой месторождений полезных ископаемых, со строительством государственных и муниципальных объектов здравоохранения, объектов обороны и безопасности государства, объектов, обеспечивающих статус и защиту государственной границы Приднестровской Молдавской Республики, магистральных трубопроводов, линий связи, электропередачи и других линейных сооружений.

2. Особо ценные продуктивные земли, в том числе земли опытно-производственных и учебно-опытных хозяйств, научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой, превышающей среднерайонный уровень более чем на 25 процентов, а также земли особо охраняемых территорий и объектов могут быть включены в перечень земель, изъятие которых не допускается, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 93:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2),*

*Редакция 18 — Закон ПМР от 30.12.14 № 227-ЗИ-V (САЗ 15-1);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

### **Статья 93. Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

Земельный участок может быть изъят у землевладельца, землепользователя, арендатора участка для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков, находящихся во владении, пользовании, аренде у землевладельцев, землепользователей и арен-

даторов, для государственных или муниципальных нужд производится при отсутствии других вариантов возможного размещения в случаях, связанных с выполнением международных обязательств Приднестровской Молдавской Республики, с разработкой месторождений полезных ископаемых, размещением объектов государственного и местного значения.

Объектами государственного и местного значения являются:

- а) объекты обороны и безопасности государства;
- б) объекты, обеспечивающие статус и защиту государственной границы Приднестровской Молдавской Республики;
- в) государственные и муниципальные объекты здравоохранения;
- г) магистральные трубопроводы, линии связи, электропередачи, а также другие линейные сооружения и их объекты;
- д) объекты транспортной инфраструктуры, в том числе автомобильные дороги республиканского и местного значения, объекты путей сообщения и информатики;
- е) иные объекты, определенные соответствующими законами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в городах и иных населенных пунктах под размещение объектов государственного и местного значения производится в соответствии с генеральными планами городов и иных населенных пунктов и иной утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. При изъятии земельного участка или части земельного участка для государственных или муниципальных нужд защита земельных прав землевладельца, землепользователя и арендатора осуществляется в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством.

4. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 94 настоящего Кодекса.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 94:

Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2);

Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).

#### **Статья 94. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков или их частей для государственных или муниципальных нужд у землевладельцев, землепользователей, арендаторов осуществляется путем выкупа прав на землю в установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке.

При определении выкупной цены прав на земельный участок в нее включаются:

а) стоимость находящегося на данном земельном участке недвижимого имущества, а также все иные убытки, причиненные изъятием данного земельного участка;

б) стоимость права пользования, владения, аренды земельным участком или предоставление бесплатно в пользование и (или) владение равноценного земельного участка.

Расчет размеров возмещения убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в соответствии с главой 10 настоящего Кодекса.

Выкупная цена прав на землю, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с землепользователем, землевладельцем, арендатором участка.

2. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядок определения выкупной цены прав на землю, порядок прекращения прав владения, пользования, аренды земельного участка при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права пользователя и (или) владельца земельного участка, подлежащего изъятию для госу-

дарственных или муниципальных нужд, устанавливаются настоящим Кодексом и гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. В случае возникновения споров по вопросам изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда при условии предварительного и равноценного возмещения выкупной цены прав на изымаемый земельный участок.

### **Статья 95. Реквизиция и конфискация земельных участков**

1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, земельный участок или часть земельного участка в интересах общества могут быть реквизированы уполномоченными государственными органами с выплатой землевладельцу, землепользователю, арендатору стоимости отчуждаемых прав на землю и возмещения убытков.

2. Оценка, по которой землевладельцу, землепользователю, арендатору возмещена стоимость реквизированного земельного участка или части земельного участка, может быть оспорена им в суде или Арбитражном суде.

3. Лицо, у которого реквизирован земельный участок или часть земельного участка, вправе при прекращении действий обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать в установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке возврата ему этого земельного участка или части земельного участка.

4. В случае наступления обстоятельств, указанных в пункте 1 настоящей статьи, и отсутствия необходимости реквизиции земельного участка, они могут быть временно, на период действия



этих обстоятельств, заняты для использования в интересах общества с возмещением землевладельцу, землепользователю, арендатору убытков, связанных с временным ограничением его прав. Оценка, по которой землевладельцу, землепользователю, арендатору компенсируются убытки, может быть оспорена им в суде или Арбитражном суде.

5. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, земельный участок или его часть могут быть безвозмездно изъяты у землевладельцев, землепользователей, арендаторов по решению суда (конфискованы) в виде санкции за совершенные преступления.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 96:*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

**Статья 96. исключена**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения главы 10:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2).*

## **Глава 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд и возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 97:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2);*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

### **Статья 97. Определение размера убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства**

1. Возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, подлежат убытки, причиненные:

- а) изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- б) ограничением прав землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли;
- в) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

2. Убытки возмещаются землевладельцам, землепользователям и арендаторам в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

3. При выкупе прав на земельные участки убытки землевладельцев, землепользователей, арендаторов, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемых прав.

4. Возмещение убытков производится до изъятия за счет лиц, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничи-

ваются права на них, а также лиц, деятельность которых вызвала необходимость установления защитных, охранных, санитарных зон и влечет ограничение прав землевладельцев, землепользователей и арендаторов или ухудшение качества их земель.

5. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения об отводе земельного участка:

а) при изъятии сельскохозяйственных угодий и земель лесного фонда, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского или лесного хозяйства;

б) при изменении основного целевого назначения сельскохозяйственных угодий, земель лесного фонда, находящихся в землевладении, землепользовании, аренде граждан и юридических лиц.

6. Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства возмещаются:

а) лицами, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда для целей, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства;

б) лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

7. При расчетах размеров возмещения убытков землевладельцам, землепользователям и арендаторам при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд возмещению подлежат:

а) стоимость капитальных зданий, строений и сооружений или затраты по их переносу на новое место;

б) стоимость плодово-ягодных или иных многолетних насаждений;

в) затраты, понесенные на оформление права пользования изымаемого участка пропорционально не истекшему сроку права пользования, а также затраты, понесенные в результате прекращения права пользования изымаемого земельного участка;

г) упущенная выгода, определяемая как недополученный доход, который лицо получило бы с изымаемого земельного участка из расчета периода, необходимого для восстановления прерванного производства, но не более чем за два года.

При расчетах размеров возмещения убытков землевладельцам, землепользователям и арендаторам применяются действующие на момент изъятия земельных участков цены на оборудование и материалы.

8. При расчете потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель и улучшения существующих угодий с целью производства сельскохозяйственной и лесохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества.

9. В случаях возникновения споров о размере возмещения убытков и потерь они разрешаются в судебном порядке.

10. Порядок определения размеров убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а также порядок их возмещения устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами Правительства Приднестровской Молдавской Республики, разработанными в соответствии с настоящим Кодексом.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 98:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2).*

**Статья 98. Использование средств, поступающих в порядке возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства**

1. Средства, компенсирующие убытки землевладельцев, землепользователей и арендаторов, перечисляются на их счета.

2. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а также в порядке возмещения ухудшенного качества земель в результате деятельности других лиц, зачисляются в бюджет соответствующего уровня и используются на цели, указанные в пункте 2 статьи 84 настоящего Кодекса.

## **Глава 11. Защита земельных прав и рассмотрение земельных споров**

### **Статья 99. Способы защиты земельных прав**

1. Защита нарушенных или оспоренных земельных прав осуществляется в судебном порядке.

2. Судебное решение, установившее земельные права, является юридическим основанием, при наличии которого соответствующие органы, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, обязаны выдать документы, подтверждающие земельные права, а также план или чертеж границ земельного участка.

3. Защита земельных прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суде, Арбитражном суде.

4. Защита земельных прав осуществляется:

а) способами, установленными гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

б) способами, устанавливаемыми действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики и настоящим Кодексом.

### **Статья 100. Восстановление положения, существовавшего до нарушения земельных прав, и пресечение действий, нарушающих земельные права или создающих угрозу их нарушения**

1. Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях:

а) признания судом, Арбитражным судом недействительным правового акта, который не соответствует действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики и нарушает земельные права и охраняемые действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики интересы гражданина или юридического лица;

б) самовольного занятия земельного участка;  
в) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Действия, нарушающие земельные права граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, должны быть пресечены путем:

а) признания недействительными актов государственных и иных органов, не соответствующих действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики, в судебном порядке;

б) приостановления исполнения актов государственных и иных органов, не соответствующих действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики, в административном порядке;

в) приостановления промышленного, гражданского и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и других работ.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 101:*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

## **Статья 101. Возмещение убытков**

1. Лицо, земельные права которого нарушены, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, включая упущенную выгоду, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. По решению суда, Арбитражного суда лицо, виновное в нарушении земельных прав другого лица, может быть принуждено к

исполнению обязанности в натуре (восстановление плодородного слоя почвы, восстановление земельного участка в прежних границах, возведение снесенных или снесение незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановление межевых и информационных знаков, устранение других допущенных нарушений и выполнение обязательств по договорам).

## **Статья 102. Защита земельных прав в случае принятия незаконных актов государственных и иных органов**

1. Незаконные акты государственных или иных органов, не соответствующие действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики и нарушающие земельные права и охраняемые действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

2. В случае признания в судебном порядке недействительным правового акта, который не соответствует действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики и нарушает земельные права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными статьями 99, 101 настоящего Кодекса, а также гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания акта государственных или иных органов, который не соответствует действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики и нарушает права и охраняемые действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики интересы гражданина или юридического лица, подлежат возмещению соответствующими органами.



ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 103:

Редакция 8 — Закон ПМР от 09.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2);

Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).

**Статья 103. Гарантии прав на землю землевладельцев, землепользователей и арендаторов в случаях изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

а) после предоставления по согласованию с пользователями, владельцами, арендаторами, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения стоимости права пользования и (или) владения, аренды земельного участка, в случае, когда ему не предоставлен бесплатно в пользование и (или) владение, в аренду равноценный земельный участок;

б) после предварительного возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

2. Землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за 3 (три) месяца до предстоящего изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны быть письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии. Изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется после уборки урожая.

Изъятие земельного участка до истечения 3 (трех) месяцев со дня получения пользователем и (или) владельцем уведомления допускается только с согласия землевладельца, землепользователя, арендатора.

## **Статья 104. Рассмотрение земельных споров в судах**

Земельные споры и иные дела, возникающие из земельных отношений, рассматриваются судом или Арбитражным судом в соответствии с их подведомственностью, установленной гражданским процессуальным, арбитражным процессуальным законодательством Приднестровской Молдавской Республики, а также иными законами.

## **Статья 105. Разрешение земельных споров в административном порядке**

1. В административном порядке решаются:

а) земельные споры, хотя и подведомственные суду или Арбитражному суду, если они переданы на разрешение административным органам по соглашению сторон до принятия дела к производству судом или Арбитражным судом. Принятое административными органами решение может быть обжаловано в суде, Арбитражном суде;

б) земельные споры, заявления или жалобы, переданные гражданами по их желанию в административные органы в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики о порядке рассмотрения жалоб и заявлений граждан.

2. Земельные споры, указанные в подпунктах а) и б) пункта 1 настоящей статьи, рассматриваются уполномоченными государственными органами управления или местными органами власти в пределах их компетенции.

## РАЗДЕЛ 2. ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

### Глава 12. Земли сельскохозяйственного назначения

#### **Статья 106. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, включая государственный резервный фонд земель.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья и другие земельные угодья, используемые для ведения сельскохозяйственного производства, включая государственный резервный фонд земель, размещения объектов хранения, первичной переработки сельскохозяйственной продукции, подсобных предприятий, построек и сооружений, дорог, замкнутых водоемов и других площадей общего пользования, связанных с сельскохозяйственным производством, предоставленных землевладельцу, землепользователю и арендатору.

3. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, залежь земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

4. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Изъятие этих земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд, а также перевод в другие категории земель допускается в исключительных случаях в порядке, установленном настоящим Кодексом.

#### **Статья 107. Предоставление и использование земель сельскохозяйственного назначения**

1. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются для использования:

а) хозяйственным товариществам, обществам, производственным кооперативам, коллективным сельскохозяйственным организациям — для сельскохозяйственного производства, в долгосрочное, краткосрочное пользование и аренду;

б) государственным и муниципальным сельскохозяйственным организациям, опытно-производственным хозяйствам научно-исследовательских учреждений, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам высших и средних учебных сельскохозяйственных заведений, сельским профессионально-техническим училищам и общеобразовательным школам — для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, в долгосрочное пользование, в аренду;

в) несельскохозяйственным организациям, государственным и муниципальным предприятиям и религиозным организациям — для ведения подсобного сельского хозяйства, в долгосрочное пользование, в аренду;

г) гражданам — для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества во владение, в долгосрочное, краткосрочное пользование и аренду;

д) объединениям граждан — для садоводства, животноводства, огородничества, в долгосрочное, краткосрочное пользование, аренду;

е) гражданам и юридическим лицам — для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства, в долгосрочное, краткосрочное пользование и аренду.

2. Земли в границах землепользования сельскохозяйственных организаций, занятые лесами, кустарниками, болотами, карьерами и другими несельскохозяйственными угодьями, передаются им в долгосрочное, краткосрочное пользование согласно договору на период пользования.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 108:

Редакция 2 — Закон ПМР от 03.01.03 № 221-ЗИД-III (САЗ 03-1);

Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).

## **Статья 108. Земельные отношения в сельскохозяйственных организациях в период их реорганизации**

1. Реорганизация колхозов, других негосударственных сельскохозяйственных организаций, которым земля передана в долгосрочное пользование и находится в государственной собственности, осуществляется на добровольной основе по решению общего собрания работников предприятия.

Реорганизация государственных сельскохозяйственных организаций в негосударственные производится в установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке с учетом мнения работников предприятия.

В случае реорганизации сельскохозяйственных организаций земли передаются им в долгосрочное пользование или в аренду на срок 25 (двадцать пять) лет. Коллективные сельскохозяйственные организации вправе сохранить земли на условиях долгосрочного пользования. Члены указанных сельскохозяйственных организаций вправе получить земельный участок при выходе из хозяйства с целью организации крестьянского (фермерского) хозяйства в пределах внутрихозяйственной нормы бесплатной передачи земли в пользование с учетом требований по рациональной организации территории и компактного землепользования.

2. Решение о реорганизации хозяйства является основанием для определения количества земли, передаваемой в пользование, аренду из расчета внутрихозяйственной нормы перераспределения земель, умноженной на число граждан, имеющих право на земельную долю. При недостатке земель в хозяйстве определение количества передаваемой земли проводится по фактически сложившейся в хозяйстве норме.

В список граждан, имеющих право на земельную долю, включаются:

а) постоянные работники реорганизуемых хозяйств, пенсионеры этих хозяйств, проживающие на их территории;

б) временно отсутствующие работники реорганизуемых хозяйств (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства и т.п.), лица, имеющие право вернуться на постоянное место работы, в случае их возвращения;

в) наследники лица, имеющего право на получение земельной доли, но умершего к моменту выдачи свидетельства на земельный пай (в течение установленного срока исковой давности). Наследование земельной доли удостоверяется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Лица, включенные в список, заверенный общим собранием организации и подтвержденный государственной администрацией района, принимают решение о форме хозяйствования.

4. Земельные участки хозяйственных обществ, товариществ, кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств, образованных путем внесения земельных долей, отграничиваются на карте и на местности на основании соответствующего решения. Права хозяйственных обществ, товариществ, кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств на земельные участки подлежат государственной регистрации.

Земельные доли в этих случаях могут быть внесены только в уставный (складочный) капитал преобразованного хозяйства.

5. Земельные доли лиц, не реализовавших свое право на них в период реорганизации хозяйств, зачисляются в государственный резервный фонд земель и передаются сельскохозяйственной организации в аренду. После истечения срока исковой давности (3 года) невостребованные земельные доли передаются сельскохозяйственной организации в долгосрочное пользование, аренду.

6. После завершения реорганизации порядок получения членом сельскохозяйственной организации земельного участка в пределах земельного пая для создания крестьянского (фермерского) хозяйства регулируется уставами этих организаций.

### **Статья 109. Земельные отношения в сельскохозяйственных организациях после их реорганизации**

1. Членам сельскохозяйственных организаций, внесших свои земельные доли в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ, обществ, производственных кооперативов, выдается документ, подтверждающий количественное и стоимостное выражение их земельных паев. Полученные акты на земельную долю подлежат сдаче в соответствующие органы, в ведении которых находятся вопросы землеустройства, в случае передачи гражданами своих прав на земельные доли хозяйствующим субъектам.

Пайщик обязан ознакомиться лично с уставом вновь организованной сельскохозяйственной организации и поставить на нем свою подпись в подтверждении согласия с ним.

2. Члены хозяйственных обществ, товариществ и производственных кооперативов при выбытии из них получают возмещение стоимости земельных паев за счет хозяйств. Возмещение стоимости земельного пая должно производиться в срок не более 1 (одного) года после выбытия из хозяйства.

Порядок и условия погашения стоимости земельных паев при выбытии их обладателей из хозяйств регулируются уставами этих хозяйств.

3. Лица, сдавшие земельную долю в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ, обществ, производственных кооперативов, имеют право на участие в его управлении и получении части доходов согласно принятому в уставе порядку.

4. Допускается оборот земельных паев в стоимостном выражении внутри хозяйства между его членами в соответствии с уста-

вами. Количество земельных паев, которые может иметь член сельскохозяйственной организации, установлено статьей 60 настоящего Кодекса.

5. Пайщики вправе выйти из хозяйства для образования самостоятельного крестьянского (фермерского) хозяйства с земельным участком в натуре по соглашению с хозяйством в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом и уставом хозяйства. При отказе в выделении земельного участка судебные органы по иску гражданина вправе принять решение о выделении земельного участка в следующих случаях, если:

а) при вступлении в сельскохозяйственную организацию он внес в счет пая земельный участок или земельную долю;

б) он, согласно действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики, имеет право на ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

в) в сельскохозяйственной организации земля или часть земли используется неэффективно (урожайность на 25 (двадцать пять) и более процентов ниже, чем в среднем по данному району для земель аналогичного качества), либо не используется по своему назначению в течение 2 (двух) лет.

### **Статья 110. Квалификационные требования на предоставление сельскохозяйственных земель**

Сельскохозяйственные земли для крестьянского (фермерского) хозяйства и иной предпринимательской деятельности, связанной с производством сельскохозяйственной продукции, приобретаются или предоставляются лицам, достигшим 18-летнего возраста.



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 111:*

*Редакция 5 — Закон ПМР от 25.05.04 № 419-ЗИД-III (САЗ 04-22).*

## **Статья 111. Земли крестьянских (фермерских) хозяйств**

1. Крестьянским (фермерским) хозяйствам земельные участки могут быть предоставлены по их желанию в пользование и (или) в аренду. Право пользования земельным участком или право его аренды предоставляется в (совместную или долевую) долевую собственность его членов.

Граждане, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, могут дополнительно сверх установленных норм приобретать в пользование или арендовать земельные участки для производственных целей.

Общие предельные размеры сельскохозяйственных земель крестьянского (фермерского) хозяйства установлены статьей 60 настоящего Кодекса.

2. Главой крестьянского (фермерского) хозяйства могут быть дееспособные граждане, достигшие 18-летнего возраста и постоянно проживающие на территории Приднестровской Молдавской Республики. С момента регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства его глава увольняется с прежнего места работы. Не допускается совмещение гражданином обязанностей главы нескольких крестьянских (фермерских) хозяйств.

Граждане, состоящие в родственных связях, вправе вступить со своим земельным участком (долей) в ранее созданное одним из них крестьянское (фермерское) хозяйство.

3. Преимущественное право на предоставление земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства из земель запаса, включая фонд перераспределения земель, имеют граждане Приднестровской Молдавской Республики, постоянно проживающие в данной местности и непосредственно ра-

ботающие в сельскохозяйственном производстве, специалисты сельского хозяйства, работавшие ранее на выборных государственных должностях и в сельскохозяйственных органах и возвращающиеся на постоянное место жительства в сельскую местность, военнослужащие, уволенные в запас по сокращению штатов или вследствие заболевания, вызванного исполнением воинских обязанностей, многодетные семьи, молодожены, а также граждане, вышедшие из сельскохозяйственных организаций, земля которых не подлежит разделу. При наличии нескольких претендентов, пожелавших организовать крестьянское (фермерское) хозяйство, выбор производится на конкурсной основе местными органами власти по месту нахождения земельного участка.

4. За гражданами, получившими земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и имеющими жилой дом в сельском поселении, сохраняется приусадебный земельный участок при доме, который не включается в состав землепользования крестьянского (фермерского) хозяйства.

5. В любом договоре предоставления или покупки прав на земельный участок фермер берет на себя обязательство использовать земельный участок без отчуждения прав на него не менее 7 (семи) лет.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 112:*

*Редакция 2 — Закон ПМР от 03.01.03 № 221-ЗИД-III (САЗ 03-1).*

### **Статья 112. Порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства гражданам, являющимся участниками сельскохозяйственных организаций**

1. При выходе из сельскохозяйственной организации для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства участник — член

организации подает общему собранию либо уполномоченному им органу заявление, в котором указывает количество членов семьи, пожелавших организовать хозяйство, размеры земельного пая, желаемое местоположение участка.

2. Общее собрание участников сельскохозяйственной организации либо уполномоченный им орган в месячный срок с момента подачи членом организации заявления принимает решение и выдает его заявителю. Положительное решение о размерах и местоположении выделяемого в натуре земельного участка является основанием для вынесения местными органами власти решения о предоставлении земельного участка. В течение двух месяцев со дня поступления документов органы, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, производят установление и оформление границ земельного участка и выдают главе крестьянского (фермерского) хозяйства и сельскохозяйственной организации план и чертеж границ земельного участка и свидетельство о правах на земельный участок.

3. В случае, когда размер земельной доли меньше внутрихозяйственной нормы, члены крестьянского (фермерского) хозяйства, выходящие из сельскохозяйственной организации, вправе обратиться в местные органы власти о передаче им из земель запаса и фонда перераспределения земель дополнительных земельных участков до внутрихозяйственной нормы бесплатной передачи земли в пользование.

### **Статья 113. Порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства из земель запаса и фонда перераспределения земель**

1. Гражданам, не являющимся членами сельскохозяйственных организаций, земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставляются из земель запаса и государственного резервного фонда по их заявлению в пользование или в аренду по решению местных органов власти района.

2. В заявлении, подписанном главой и членами крестьянского (фермерского) хозяйства, указываются цель использования испрашиваемого земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, а также наличие (отсутствие) земельных участков для испрашиваемых целей, а при аренде — и срок использования.

3. Решение о предоставлении или отказе в предоставлении земельного участка принимается местными органами власти на основании поданных документов в месячный срок со дня подачи заявления. В решении указывается площадь земель, передаваемых в пользование бесплатно, за плату или в аренду.

4. Решение об отказе в выделении земельного участка может быть обжаловано в суде, равно как и действия должностных лиц, нарушающих права граждан на получение земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в том числе в виде сокрытия информации о наличии фонда перераспределения земель.

5. При создании крестьянского (фермерского) хозяйства несколькими членами семьи земельный участок выделяется для каждого из них в пределах причитающейся нормы. Часть земельного участка, превышающая по площади суммарную площадь предоставляемых на каждого члена хозяйства земельных участков, земля предоставляется на правах пользования.

6. При аренде земельного участка договор аренды заключается с главой крестьянского (фермерского) хозяйства.

#### **Статья 114. Особенности передачи крестьянскими (фермерскими) хозяйствами земельных участков в аренду**

1. Граждане, получившие земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, могут сдать его в аренду без изменения целевого назначения на срок до 5 (пяти) лет в случаях временной нетрудоспособности, инвалидности, занятия выбор-

ной государственной должности, призыва на военную службу, поступления на учебу с отрывом от производства, при выходе на пенсию.

2. При отсутствии условий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, граждане, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, обязаны использовать полученный земельный участок по целевому назначению при их личном участии.

3. При несоблюдении требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, земельный участок подлежит изъятию в порядке, установленном настоящим Кодексом.

### **Статья 115. Наследование земельного участка в крестьянском (фермерском) хозяйстве**

1. В случае смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства либо одного из его членов наследство в отношении земельного участка, принадлежащего данному хозяйству на праве пожизненного наследуемого владения, не открывается. При этом земельный участок закрепляется за тем из членов крестьянского (фермерского) хозяйства, который отвечает требованиям статей 111 и 112 настоящего Кодекса, по согласованию с остальными членами крестьянского (фермерского) хозяйства.

В случае смерти последнего члена крестьянского (фермерского) хозяйства порядок наследования имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, в том числе земельного участка, осуществляется по правилам гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики. Однако земельный участок разделу между наследниками не подлежит и передается во владение тому из наследников, который изъявил желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство и отвечает требованиям статей 111 и 112 настоящего Кодекса. При наличии нескольких таких наследников спор о преимущественном праве наследника крестьянского (фермерского) хозяйства рассматривается судом.

Наследники, которые не будут участвовать в ведении крестьянского (фермерского) хозяйства, имеют право на получение компенсации в размере стоимости их доли в наследстве.

2. В случае, если никто из наследников не желает вести крестьянское (фермерское) хозяйство, они обязаны в течение 1 (одного) года передать права на земельный участок, предоставленный крестьянскому (фермерскому) хозяйству в пользование без изменения его целевого назначения, в соответствующие органы местной власти, предоставившие данный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом наследники имеют право на возмещение стоимости возведенных строений и сооружений на данном земельном участке согласно оценке объектов недвижимости.

3. Право аренды земельного участка переходит по наследству к новому главе крестьянского (фермерского) хозяйства, если иное не предусмотрено договором аренды.

В этом случае производится переоформление договора аренды, изменения вносятся в регистрационную (поземельную) книгу по месту государственной регистрации договора аренды земельного участка.

4. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут сдать эти участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

### **Статья 116. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на недвижимое имущество крестьянского (фермерского) хозяйства**

1. При переходе права собственности на недвижимое имущество крестьянского (фермерского) хозяйства в порядке продажи или дарения к новому собственнику недвижимого имущества переходят соответствующие права на земельный участок при усло-

вии продолжения ведения им крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с требованиями статей 111 и 112 настоящего Кодекса.

2. Новый собственник недвижимого имущества обязан оформить права на землю в установленном порядке.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 117:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31).*

### **Статья 117. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства**

1. Граждане, согласно настоящему Кодексу, имеют право на получение земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти.

2. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются в пользование или передаются в аренду на основании решения органов местного самоуправления в сельской местности или местных органов власти в городе.

Для ведения личного подсобного хозяйства предельные размеры предоставления земельных участков устанавливаются статьей 60 настоящего Кодекса.

Конкретные размеры земельных участков, предоставляемых в пожизненное наследуемое владение, устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от местных условий и особенностей.

3. Земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, могут быть по их желанию перерегистрированы во владение в соответствии с настоящим Кодексом.

4. На земельном участке, предоставленном в границах населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, мо-

гут возводиться жилой дом, производственные и другие строения и сооружения в соответствии с требованиями настоящего Кодекса.

5. Земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства гражданина (семьи), предоставляется при жилом доме этого гражданина (семьи).

При компактной застройке населенных пунктов гражданин может получить дополнительный земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства в другом месте в пределах нормы предоставления земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства без права строительства на этой части земельного участка.

6. Наследование земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства происходит в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 118:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);*

*Редакция 15 — Закон ПМР от 04.07.14 № 130-ЗИ-V (САЗ 14-27).*

## **Статья 118. Земельные участки для ведения садоводства**

1. Земельные участки из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, могут быть предоставлены садоводческим товариществам (кооперативам) для ведения коллективного садоводства, а также гражданам – для ведения садоводства в индивидуальном порядке, по решению соответствующего органа государственной власти или права на земельные участки могут быть приобретены ими.

Предоставление земельных участков гражданам для ведения садоводства в индивидуальном порядке осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.



Предоставление земельных участков для целей ведения коллективного садоводства осуществляется в порядке, установленном настоящей статьёй.

Предоставленный или приобретенный земельный участок для целей ведения садоводства может использоваться для выращивания плодово-ягодных, огородных культур, домашнего скота и птицы, а также для отдыха, возведения дома и хозяйственных строений и сооружений.

2. Для целей ведения коллективного садоводства государственная администрация города (района) по месту жительства заявителей, в соответствии с потребностью заявителей в земельных участках, а также с учетом пожеланий граждан, ходатайствует перед органом государственной власти, в ведении которого находятся испрашиваемые земельные участки, о предоставлении земельного (земельных) участка (участков) для целей ведения коллективного садоводства.

Орган государственной власти, в ведении которого находятся испрашиваемые земельные участки, в течение 1 месяца рассматривает возможность их предоставления, а в случае невозможности предоставить испрашиваемые земельные участки для ведения садоводства предлагает возможные варианты предоставления земельных участков для этих целей либо дает обоснованное заключение о невозможности предоставить земельные участки для ведения садоводства.

3. Земельный участок для целей ведения коллективного садоводства предоставляется соответствующими органами государственной власти садоводческому товариществу (кооперативу) после государственной регистрации садоводческого товарищества (кооператива) на праве аренды на период проведения землеустроительных работ по межеванию земель.

Порядок использования земельных участков в садоводческих товариществах (кооперативах) определяется настоящим Кодексом и уставами соответствующих садоводческих товариществ (кооперативов).

4. Земельные участки предоставляются садоводческому товариществу (кооперативу) исходя из численности членов в размере 0,06 га на семью, а также с учетом необходимости размещения земель общего пользования. Если размер земельного участка, приходящегося на семью, расположенного на окраине выделенного массива, составляет больше или меньше 0,06 га, то он может быть увеличен или уменьшен, но не более чем на 0,03 га.

5. В период проведения землеустроительных работ по межеванию земельного участка, предоставленного в аренду садоводческому товариществу (кооперативу), осуществляется межевание земель на земли общего пользования, к которым относятся земельные участки, отведенные под дороги, проезды и иные участки и объекты общего пользования, и на земли каждого из членов садоводческого товарищества (кооператива).

6. По завершении проведения работ по межеванию земельного участка члены садоводческих товариществ (кооперативов) ходатайствуют перед общим собранием о даче согласия на выделение им земельного участка в пожизненно наследуемое владение или долгосрочное пользование либо об отказе от прав на них в пользу садоводческого товарищества (кооператива).

Член садоводческого товарищества (кооператива) вправе отказаться от прав на земельный участок в пользу садоводческого товарищества (кооператива).

Общее заявление, подписанное всеми членами садоводческого товарищества (кооператива), с указанием площадей испрашиваемых участков, выписка из протокола заседания общего собрания о даче согласия на выделение земельных участков членам садоводческого товарищества (кооператива) направляются в орган государственной власти, в ведении которого находится испрашиваемый земельный участок, с целью получения решения о предоставлении:

а) садоводческому товариществу (кооперативу) земель общего пользования и земель членов садоводческого товарищества (кооператива), отказавшихся от прав на них в пользу садоводческого

товарищества (кооператива), – на праве долгосрочного пользования;

б) гражданам земель из состава земель членов садоводческого товарищества (кооператива) – на праве пожизненно наследуемого владения или долгосрочного пользования.

Орган государственной власти, в ведении которого находится испрашиваемый земельный участок, рассматривает ходатайство садоводческого товарищества (кооператива) в месячный срок и в случае соответствия действующему законодательству всех представленных заявителем документов принимает решение о предоставлении земельного участка садоводческому товариществу (кооперативу) и гражданам – членам садоводческого товарищества (кооператива) на соответствующем праве.

Садоводческое товарищество (кооператив) вправе ходатайствовать перед органом государственной власти, в ведении которого находится испрашиваемый земельный участок, о предоставлении данному садоводческому товариществу (кооперативу) права пользования всем земельным участком.

7. Наследование права пожизненного владения земельными участками, предоставленными гражданам для ведения садоводства, осуществляется в порядке, предусмотренном земельным и гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 119:*

*Редакция 9 – Закон ПМР от 16.01.09 № 650-ЗИД-IV (САЗ 09-3).*

## **Статья 119. Земельные участки для огородничества**

1. Земельные участки для коллективного огородничества могут быть предоставлены кооперативам огородников по решению со-

ответствующих органов, либо права на них могут быть приобретены кооперативами огородников в аренду.

2. Предоставление земельных участков для коллективного огородничества осуществляется после регистрации в установленном порядке кооператива.

3. Граждане имеют право на ведение огородничества, в индивидуальном порядке.

4. Предприятиям, учреждениям и организациям земельные участки для огородничества, предоставляются в аренду краткосрочное пользование.

5. Гражданам, не имеющим земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, а также гражданам, имеющим его, но в размерах меньших, чем установлено для этих целей настоящим Кодексом, могут предоставляться в пользование земельные участки для коллективного и индивидуального огородничества в размере до 0,30 га на семью, проживающую в сельской местности и до 0,10 га — на семьи, проживающие в поселках и городах.

6. Земельные участки, предоставленные для огородничества, используются для выращивания овощей, картофеля, бахчевых и ягодных культур. Посадка многолетних плодовых насаждений не допускается.

7. При необходимости на предоставленных для огородничества земельных участках могут возводиться, с учетом местных условий, временные строения и сооружения индивидуального и общего пользования для отдыха, хранения огородного инвентаря и укрытия от непогоды.

При прекращении права аренды краткосрочного пользования предоставленных для огородничества земельных участков возведенные на них временные строения и сооружения подлежат сносу владельцами этих строений и сооружений либо сносу за их счет без возмещения им стоимости строений и сооружений.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 119-1:*

*Редакция 9 — Закон ПМР от 16.01.09 № 650-ЗИД-IV (САЗ 09-3).*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14).*

## **Статья 119-1. Земельные участки для сенокосения и выпаса скота**

1. Земельные участки для сенокосения и выпаса скота предоставляются юридическим лицам на праве краткосрочного пользования или аренды на основании решения соответствующих уполномоченных органов.

2. Граждане имеют право на выпас скота и сенокосение в индивидуальном и коллективном порядке.

3. Земельные участки для сенокосения и выпаса скота предоставляются гражданам в индивидуальном порядке на праве краткосрочного пользования или аренды по решению соответствующих уполномоченных органов.

4. Соответствующие уполномоченные органы, в ведении которых находятся вопросы предоставления и изъятия земельных участков, обязаны предоставить гражданам для организации выпаса скота и сенокосения в коллективном порядке (далее в настоящем пункте — для организации пастбища) земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в их ведении. Пастбища, предоставляемые гражданам для организации выпаса скота и сенокосения в коллективном порядке, являются объектами местного значения.

Площадь земельного участка, предоставляемого для организации пастбища гражданам соответствующего населенного пункта, определяется, исходя из расчета нормы площади участка на животного, и не может превышать более 100 (ста) га. Для расчета площади земельного участка, предоставляемого для организации пастбища, граждане соответствующего населенного пункта ежегодно с 1 января по 1 марта подают в соответствующий упол-

номоченный орган заявления о количестве скота, для выпаса которого требуется организация пастбища.

Земельный участок, предоставляемый для организации пастбища, должен располагаться на близлежащей к соответствующему населенному пункту территории.

Особенности выделения земельного участка гражданам для организации пастбища:

а) в случае отсутствия участка, удовлетворяющего установленным настоящей статьей требованиям, соответствующие уполномоченные органы осуществляют изъятие для муниципальных нужд необходимых земельных участков, находящихся в их ведении, ранее переданных другим землепользователям, по основаниям, предусмотренным подпунктом л) пункта 1 статьи 86, подпунктом ж) пункта 1 статьи 87 настоящего Кодекса, либо обращаются в соответствующие уполномоченные органы, в ведении которых находятся земельные участки, удовлетворяющие вышеуказанным требованиям, с целью их предоставления;

б) соответствующие уполномоченные органы предоставляют пользователям, арендаторам изымаемых земельных участков другие земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в их ведении, или осуществляют выкуп прав на землю в порядке, установленном настоящим Кодексом;

в) соответствующие уполномоченные органы, в ведении которых находятся вопросы изъятия земельных участков, письменно информируют землепользователей и арендаторов об изъятии земельных участков не позднее чем за три месяца до предстоящего изъятия. Изъятие земельного участка осуществляется после уборки урожая.

Изъятию для муниципальных нужд для организации пастбища не подлежат земли, на которых размещены капитальные здания и сооружения, многолетние насаждения и (или) которые используются землепользователями для ведения личного подсобного хозяйства.

Соответствующие уполномоченные органы, в ведении которых находятся вопросы распоряжения земельными участками, предоставляют гражданам земельный участок для организации пастбища сроком на 7 лет со дня принятия решения о создании пастбища без передачи права пользования и без взимания платы за использование данного земельного участка. Граждане на предоставленном для коллективного сенокосения и выпаса скота земельном участке обязаны проводить окультуривание пастбищ (засевать культурными растениями, вносить удобрения, подкашивать остатки трав).

По истечении 7 лет со дня принятия решения о создании пастбища данный земельный участок для организации пастбища предоставляется гражданам в пользование или аренду в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

В случае необходимости получения земельного участка для организации пастбища площадью большей, чем предусмотрено частью второй настоящего пункта, дополнительный земельный участок для пастбища предоставляется в пользование или аренду в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 120. Особенности уступки прав на земельные участки, аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения**

1. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные сельскохозяйственным организациям и другим юридическим лицам из ведения государственных и местных органов власти, а также права на земельные участки, приобретенные ими в установленном порядке, по решению общего собрания участников сельскохозяйственной организации в соответствии с его уставом могут быть переданы в аренду только:

а) другим сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам (до оптимального размера) для сель-

скохозяйственного производства. Если общее собрание приняло решение передать в аренду более 50 процентов земель, данное решение может быть реализовано только с согласия местных органов власти;

б) юридическим лицам для несельскохозяйственных нужд по согласованию с органами государственного управления в соответствии с территориальным планированием и зонированием, генеральными планами городов и иных населенных пунктов и другой утвержденной в установленном порядке документацией;

в) по согласованию с местными органами власти права на неиспользуемые земельные участки, имеющие кадастровую оценку ниже среднерайонной, могут быть переданы в аренду для садоводства, животноводства, огородничества.

2. Передача (уступка) прав на землю или аренда земель крестьянского (фермерского) хозяйства возможна при прекращении его деятельности, но не ранее 5 (пяти) лет со дня вступления в силу настоящего Кодекса. Уступка прав (передача) земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства до истечения указанных сроков производится на условиях его приобретения (предоставления).

Преимущественное право аренды земельного участка имеют сельскохозяйственные организации, лица, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство и проживающие в данной местности, а также местные органы власти.

При отсутствии сельскохозяйственных организаций и фермеров, желающих приобрести права на земельный участок, они могут быть переданы с разрешения местных органов власти другим лицам только для ведения сельскохозяйственного производства.

3. Земельные участки личных подсобных хозяйств или их части могут быть переданы в аренду гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяй-



ства, для садоводства и животноводства, а также сельскохозяйственным организациям.

4. Земельные участки членов садоводческих и животноводческих товариществ (кооперативов) могут быть переданы в аренду или права на них могут быть проданы их членам без изменения целевого назначения.

#### **Статья 121. Разделение, выделение земель сельскохозяйственных организаций**

1. Сельскохозяйственные общества, товарищества, кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства при последующей реорганизации путем разделения или выделения производят раздел земли с учетом требований по рациональной организации землепользования и интересов всех сторон с учетом принадлежащих их членам паев по решению общего собрания и в соответствии с уставом согласно разделительному балансу исключительно при наличии проекта организации территории.

2. Разделение земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств по инициативе его членов либо при наследовании допускается при соблюдении установленных минимальных норм, необходимых для рентабельного ведения хозяйства соответствующей специализации в порядке, установленном настоящим Кодексом.

## Глава 13. Земли населенных пунктов

### Статья 122. Понятие земель населенных пунктов

1. К землям городов, поселков и сельских населенных пунктов относятся земли в пределах границ городов, поселков и сельских населенных пунктов, которые отделяются от земель иных категорий чертой населенного пункта (городской чертой, поселковой чертой, чертой населенного пункта).

2. К землям населенных пунктов также относятся земельные участки за пределами их границ, ранее переданные в ведение городов, поселков, сельских населенных пунктов для их территориального развития.

3. К землям городов, поселков, сельских населенных пунктов могут относиться земельные участки, находящиеся в ведении государственных, местных органов власти во владении, пользовании физических и юридических лиц как государственной, так и негосударственной форм собственности.

4. Земли городов, поселков, сельских населенных пунктов используются в соответствии с их генеральными планами, проектами планировки и застройки и иными видами градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

5. Обязанности и ответственность землевладельцев, землепользователей и арендаторов по соблюдению установленного режима использования, благоустройству предоставленных им земельных участков, поддержанию своей территории в должном санитарном и противопожарном состоянии устанавливаются местными органами власти в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 123:

Редакция 4 — Закон ПМР от 21.04.03 № 266-ЗИД-III (САЗ 03-17);

Редакция 11 — Закон ПМР от 04.10.10 № 185-ЗИ-IV (САЗ 10-40).

### **Статья 123. Состав земель населенных пунктов**

В состав земель городов, поселков и сельских населенных пунктов могут входить земли (территории):

а) жилой и общественной застройки — застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми, административными, религиозными и иными зданиями и сооружениями;

б) общего пользования — используемые в качестве путей пешеходного и транспортного сообщения (площади, улицы, проезды, дороги, набережные), для удовлетворения культурно-бытовых (парки, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы, пляжи) и иных общественных нужд населения;

в) промышленной и коммунально-складской застройки — занятые промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами;

г) транспорта, связи, инженерных коммуникаций — занятые сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;

д) природно-заповедного, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения — занятые памятниками природы, лесами, природными (национальными) и дендрологическими парками, ботаническими садами, заповедниками, ландшафтными территориями, земли, обладающие природными лечебными факторами (минеральные источники, залежи лечебных грязей и другие), климатическими и другими условиями, благоприятными для профилактики и лечения,

предназначенные и используемые для организованного массового отдыха населения и туризма, земельные участки, на которых располагаются недвижимые объекты культурного наследия, достопримечательные места;

е) водоемов и акваторий — занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;

ж) сельскохозяйственного использования — занятые пашней, залежью, многолетними насаждениями, сенокосами, пастбищами;

з) не вовлеченные в градостроительную деятельность, используемые в качестве резерва для территориального развития городов и других населенных пунктов;

и) военных объектов, режимные зоны и иные земли.

#### **Статья 124. Городская черта, черта поселков и сельских населенных пунктов и порядок их установления**

1. Городская черта, черта поселков и сельских населенных пунктов — внешняя граница земель города, поселка, сельского населенного пункта, которая отделяет их от иных категорий земель.

2. Установление черты населенных пунктов производится на основе утвержденной градостроительной и землеустроительной документации по совместному представлению соответствующих органов архитектуры и градостроительства и органов, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства.

3. Порядок установления и изменения границ городов и других населенных пунктов определяется законодательством об административно-территориальном устройстве.

4. Включение земельных участков в черту города, поселка, сельского населенного пункта не влечет прекращения прав владения, пользования и аренды на эти участки.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 125:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 125. Пригородные зоны**

1. В состав пригородных зон могут включаться земли за пределами городской черты, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию.

2. В пригородных зонах осуществляется зонирование территории с выделением зон интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, резервных земель (территорий) для развития города, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального его функционирования, последующего развития селитебных, производственных и ландшафтно-рекреационных зон, организации отдыха населения, улучшения качества окружающей природной среды в соответствии с градостроительными и иными специальными требованиями (нормами, правилами, нормативами).

3. В границах пригородных зон выделяются зеленые зоны, к которым относятся земли за пределами городской черты, занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции, и являющиеся местом отдыха населения.

4. Граница пригородной зоны утверждается в установленном порядке. Проект границы пригородной зоны составляется на основе генерального плана развития города и проекта планировки пригородной зоны.

5. Подготовку проекта планировки пригородной зоны организуют соответствующие городские органы. Проект планировки пригородной зоны подлежит согласованию с соответствующими органами, осуществляющими контроль и надзор за данным видом деятельности, в пределах их компетенции, а также с иными

местными органами власти, подведомственные территории которых включаются в эту зону.

6. Представление об установлении и изменении границы пригородной зоны при наличии положительного заключения государственной экспертизы вносится соответствующими городскими органами Президенту Приднестровской Молдавской Республики.

7. Границы пригородных зон утверждаются Президентом Приднестровской Молдавской Республики. Порядок и режим использования земель, включенных в пригородную зону, утверждаются Правительством Приднестровской Молдавской Республики по представлению соответствующих государственных администраций городов и районов и органов местного самоуправления, подведомственные территории которых входят в эти зоны.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 125-1:*

*Редакция 4 — Закон ПМР от 21.04.03 № 266-ЗИД-III (САЗ 03-17).*

### **Статья 125-1. Предоставление земель общего пользования**

Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в аренду и краткосрочное пользование.

На предоставляемых землях общего пользования разрешается возведение капитальных строений и сооружений, а также временные строения и сооружения без ущерба для целевого назначения земель общего пользования.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 126:*

*Редакция 4 — Закон ПМР от 21.04.03 № 266-ЗИД-III (САЗ 03-17).*

## **Статья 126. Земельные участки для жилищного, гаражного строительства**

1. Земельные участки, находящиеся в ведении государственных и местных органов власти, могут быть предоставлены жилищным и гаражным товариществам (кооперативам) и отдельным гражданам по решению соответственно органов государственного управления или местных органов власти.

2. Предоставление земельных участков для жилищного и гаражного строительства осуществляется после регистрации в установленном порядке устава товарищества (кооператива).

3. Земли для кооперативного жилищного, гаражного строительства состоят из земель общего пользования, переданных кооперативу в пользование, и земельных участков, переданных в пользование членам кооператива.

4. Порядок использования земельных участков в жилищных и гаражных товариществах (кооперативах) определяется действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики и уставами этих товариществ.

5. Исключен.

6. Исключен.

7. При строительстве жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов, а гаражно-строительными кооперативами — многоярусных гаражей, земельные участки могут предоставляться в пользование или аренду в порядке, устанавливаемом местными органами власти в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

8. При организации кондоминиума находящийся под жилым строением земельный участок передается в пользование или в долгосрочную аренду.

9. На земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, в том числе в составе кооператива индивидуальных застройщиков, граждане вправе возводить жилые дома, хозяйственные строения и сооружения при них, а также выращивать сельскохозяйственные культуры.

10. На земельных участках, предоставленных для индивидуального гаражного строительства, граждане вправе возводить строения и сооружения, необходимые для хранения и обслуживания автотранспорта, согласно действующим нормам и правилам.

11. Наследование прав владения земельными участками для жилищного и гаражного строительства происходит в порядке, установленном настоящим Кодексом и гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Перспектива изменения статьи 127:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 25.07.14 № 145-ЗИД-V (САЗ 14-30);*

*Редакция 22 — Закон ПМР от 25.07.16 № 120-З-VI (САЗ 16-30);*

*Редакция 26 — Закон ПМР от 30.01.17 № 21-ЗИ-VI (САЗ 17-6).*

## **Статья 127. Права на земельные участки многоквартирных жилых домов**

1. Земельным участком многоквартирного жилого дома является участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и его придомовой территории.

Размеры земельных участков многоквартирных жилых домов определяются местными органами власти или органами местного самоуправления, в ведении которых находятся вопросы земельных отношений, в соответствии с их компетенцией, в по-



рядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Земельные участки многоквартирных жилых домов, находящихся в ведении государственных и местных органов власти, являются государственной собственностью и предоставляются в долгосрочное пользование организациям, осуществляющим управление указанными домами.

Земельные участки многоквартирных жилых домов, переданных в управление собственникам помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью третьей настоящего пункта, остаются в ведении органов власти, в соответствии с их компетенцией.

Товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам или иным некоммерческим объединениям собственников помещений в многоквартирном жилом доме, созданным для совместного управления данным домом, земельный участок многоквартирного жилого дома предоставляется на праве долгосрочного пользования по решению местного органа власти, принятого не позднее 1 (одного) месяца со дня поступления ходатайства от товарищества собственников жилья, жилищного и жилищно-строительного кооператива или иного некоммерческого объединения собственников помещений многоквартирного жилого дома, в соответствии с настоящим Кодексом.

2-1. Строительство объектов капитального строительства на земельном участке многоквартирного жилого дома, являющегося придомовой территорией, разрешено:

а) при наличии решения местного органа власти по согласованию с организацией, которой земельный участок передан в пользование и на котором предполагается к размещению объект капитального строительства;

б) при наличии решения общего собрания собственников жилых помещений в данном жилом доме о согласии на строительство на земельном участке многоквартирного жилого дома.

Запрещено строительство объектов капитального строительства на земельном участке многоквартирного жилого дома:

- а) над местом расположения подземных трасс газопроводов;
- б) над местом расположения подземных трасс тепловых сетей;
- в) над местом расположения подземных трасс водопроводных и водоотводящих сетей;
- г) над местом расположения подземных трасс кабельных линий связи;
- д) над иными объектами, запрещенными строительными нормами и правилами.

До подачи заявления на выдачу разрешения на строительство объектов капитального строительства на земельном участке многоквартирного жилого дома застройщик обязан направить соответствующее уведомление в адрес организации, которой земельный участок передан в пользование, и в адрес собственников жилых помещений данного жилого дома.

В случае если в течение 30 (тридцати) дней со дня получения уведомления общее собрание собственников по рассмотрению данного вопроса не было проведено, согласие общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме считается полученным

3. Порядок пользования земельными участками многоквартирных жилых домов определяется действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, а в случае создания товарищества собственников жилья или иных некоммерческих объединений собственников помещений в многоквартирном жилом доме, созданных для управления данным домом, – и уставом данных организаций.

4. Переустройство жилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, с целью повышения уровня благоустройства жилого помещения, с изменением общей площади помещения в результате переустройства (далее по тексту статьи – переустройство жилых помещений) разрешено:

а) в случае переустройства жилых помещений, не отвечающих строительным нормам и правилам, предъявляемым к жилым помещениям, – по решению местных органов власти по согласованию с организацией, которой земельный участок, на котором располагается объект переустройства, передан в пользование;

б) в иных случаях – по решению местных органов власти по согласованию с организацией, которой земельный участок, на котором располагается объект переустройства, передан в пользование, и при наличии решения общего собрания собственников помещений в данном доме о согласии на строительство на участке многоквартирного жилого дома.

Переустройство жилых помещений должно осуществляться с соблюдением требований градостроительных, строительных, экологических норм и правил, а также иных нормативных правовых актов Приднестровской Молдавской Республики.

5. При переустройстве жилых помещений, выполненном с согласия землепользователя, а в случае отсутствия таковых – с согласия органа государственной власти, за которым закреплен соответствующий земельный участок, и при наличии разрешительных документов, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, собственнику переустраиваемого жилого помещения не требуется предоставление решения о выделении земельного участка и (или) иных правоустанавливающих документов на земельный участок, указанных в пункте 1 статьи 40 настоящего Кодекса.

При государственной регистрации прав на переустраиваемое жилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме, не требуется решение о выделении земельного участка и (или) иных правоустанавливающих документов на земельный участок, указанных в пункте 1 статьи 40 настоящего Кодекса.

## **Статья 128. Ограничения в использовании земель в пригородных зонах и на резервных землях населенных пунктов**

1. На резервных землях населенных пунктов в соответствии с их генеральными планами, в пригородной зоне в соответствии с проектом планировки и зонирования ее территории может ограничиваться предоставление земельных участков в пользование граждан и юридических лиц из земель, находящихся в ведении государственных и местных органов власти, возведение зданий, строений и сооружений, а также инвестиционная деятельность.

2. Пользование недрами и использование природных ресурсов на территории пригородной зоны ограничивается или запрещается на основании решений органов государственного управления или местных органов власти в случаях, если такое использование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб природным объектам или окружающей природной среде.

3. Конкретный перечень ограничений по использованию земельных участков на резервных землях населенных пунктов и в пригородной зоне определяется органами государственного управления.

4. В случаях установления ограничений на использование земельных участков землевладельцы, землепользователи и арендаторы вправе потребовать от органов, установивших эти ограничения, компенсации всех убытков, включая упущенную выгоду.

5. Резервные земли (территории) могут предоставляться в аренду гражданам и юридическим лицам. Возведение построек и сооружений, инвестиции граждан и юридических лиц в пределах резервных территорий осуществляются в разрешительном порядке на основании решения органов государственного управления или местных органов власти.

## **Глава 14. Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения**

*ГУ «Юридическая литература». Перспектива изменения статьи 129:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18);*

*Редакция 29 — Закон ПМР от 29.05.17 № 116-ЗИ-VI (САЗ 17-23).*

### **Статья 129. Состав земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения**

1. Землями промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения признаются земли, предоставленные (переданные) в установленном порядке в пользование, в том числе в аренду, и предназначенные для эксплуатации и (или) обеспечения деятельности объектов промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения (в целях размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, установления зон с особыми условиями использования земель и других).

2. Предоставление предприятиям, учреждениям и организациям земельных участков для разработки полезных ископаемых производится после оформления в установленном порядке прав на пользование недрами, утверждения проекта рекультивации земель и восстановления ранее отработанных площадей. Предоставление особо ценных продуктивных земель производится только после обработки других угодий, расположенных в границах предоставленного земельного участка.

3. Порядок использования земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны и иного назначения, а также установления зон с особыми условиями использования (охранные, санитарные, защитные и другие) определяется положениями об этих землях, утверждаемыми Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

Отвод земель для целей строительства на землях, имеющих разведанные запасы полезных ископаемых, запрещен.

4. Зоны с особыми условиями использования земель устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов. Земельные участки, на которых устанавливаются указанные зоны, у землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются, но в их пределах вводится особый режим использования земель, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

5. Предприятия, учреждения и организации, в интересах которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования земель, обязаны обозначить границы зон специальными информационными знаками.

### **Статья 130. Право предприятий, учреждений и организаций на пользование землями при проведении изыскательских работ**

1. Предприятия, учреждения и организации, осуществляющие геодезические, геологосъемочные, поисковые и другие исследования и изыскания, проводят эти работы на всех землях, независимо от их целевого назначения, на основании принятого в установленном порядке решения о проведении изыскательских работ и договора, заключаемого с землевладельцем, землепользователем или арендатором. Земельные участки для проведения изыскательских работ не изымаются.

2. В договоре определяются сроки проведения работ и размеры платежей за использование земельных участков, обязанности по возмещению убытков и приведению земель в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению.

3. В случае недостижения соглашения спор рассматривается в судебном порядке.

### **Статья 131. Обязанности предприятий, учреждений и организаций, проводящих изыскательские работы**

1. Учреждения и организации, осуществляющие изыскательские работы, после приведения земельных участков в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, сдают их по акту землевладельцам, землепользователям, арендаторам.

2. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние производится в ходе работ, а при невозможности этого — в срок, предусмотренный в договоре.

3. Учреждения и организации, проводящие изыскательские работы, которые по технологии их выполнения требуют занятия земельного участка или его части под временные постройки, размещение оборудования, техники, складов сырья и прочих сооружений, ограничивающих полностью или частично использование этих земель землевладельцами, землепользователями, арендаторами, выплачивают соответственно земельный налог или арендную плату и полностью возмещают землевладельцам, землепользователям, арендаторам все нанесенные им убытки, включая упущенную выгоду.

### **Статья 132. Земли для нужд обороны**

1. Землями для нужд обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных сил и других войск Приднестров-

ской Молдавской Республики, выполняющих задачи в области обороны и безопасности, установленные действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. При необходимости временного использования земель для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются.

3. Порядок предоставления земель для нужд обороны устанавливается действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Органы государственного управления и местные органы власти по согласованию с войсковыми частями и предприятиями Министерства обороны Приднестровской Молдавской Республики могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны, в пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

5. В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны может осуществляться в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.



## Глава 15. Служебные земельные наделы

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 133:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

### **Статья 133. Служебные земельные наделы**

1. Служебные земельные наделы предоставляются работникам предприятий, организаций и учреждений отдельных отраслей народного хозяйства: транспорта, лесного, водного и рыбного хозяйства.

Перечни работников отраслей народного хозяйства, имеющих право на получение служебных земельных наделов, условия их предоставления устанавливаются Правительством Приднестровской Молдавской Республики в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Служебные наделы (сенокосы и пашня) предоставляются в размерах:

а) пахотной земли — 0,5 га;

б) сенокосов (при наличии в собственности скота) — до 1 га.

При наличии в семье нескольких работников, каждый из которых имеет право на служебный надел, выделяется один служебный надел в установленных выше размерах.

### **Статья 134. Предоставление служебных земельных наделов**

1. Служебные земельные наделы выделяются работникам из земель, предоставленных этим учреждениям и организациям на время сохранения трудовых отношений.

После увольнения работника право пользования служебным наделом, если на нем произведен посев сельскохозяйственных культур, прекращается после уборки урожая.

2. Служебные наделы из земель, находящихся в пользовании предприятий, учреждений и организаций, выделяются по решению администрации предприятий, учреждений и организаций по согласованию с местными органами власти, а из земель лесного фонда — по решению органов государственного управления Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 135. Сохранение права пользования служебным земельным наделом**

Право на служебный земельный надел сохраняется:

а) за работниками, прекратившими трудовые отношения в связи с переходом их на пенсию по старости или инвалидности;

б) за семьями работников, призванных на действительную военную службу или поступивших на учебу — на все время их службы или учебы;

в) за семьями работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособных супруга или родителей пожизненно, а для детей — до их совершеннолетия.

## Глава 16. Земли особо охраняемых территорий и объектов

### Статья 136. Земли природоохранного назначения

1. К землям природоохранного назначения относятся:

- а) земли водоохраных зон рек, ручьев и водоемов;
- б) земли запретных и нересто-охраных полос;
- в) земли, занятые лесами, выполняющими защитные функции;
- г) земли зон, округов санитарной охраны;
- д) земли, занятые уникальными, типичными и редкими ландшафтами;
- е) земли, занятые противоэрозионными и полезащитными лесонасаждениями;
- ж) другие земли, выполняющие природоохранные функции.

2. На землях природоохранного назначения допускается по согласованию со специально уполномоченными государственными органами, к ведению которых относятся вопросы охраны окружающей среды, ограниченная хозяйственная деятельность при условии соблюдения установленного режима охраны земель.

3. Предприятия, учреждения и организации, в интересах которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования земли, обязаны обозначить границы зон специальными информационными знаками.

4. Земельные участки в границах земель природоохранного назначения (за исключением первой зоны санитарной охраны курортов) у землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются. В их пределах вводится особый режим использования земель, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

5. Порядок использования земель природоохранного назначения, установления и использования зон с особыми условиями землепользования определяется действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 137. Земли природно-заповедного фонда**

1. К землям природно-заповедного фонда относятся земли государственных природных заповедников и заказников, памятников природы, национальных природных и дендрологических парков, ботанических садов.

2. В состав земель природно-заповедного фонда включаются земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое, культурное и рекреационное значение.

3. На землях государственных природных заповедников, памятников природы, национальных природных и дендрологических парков, ботанических садов запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. На других землях природно-заповедного фонда допускается ограниченная хозяйственная и рекреационная деятельность в соответствии с установленным для них режимом. Изъятие земель природно-заповедного фонда для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

4. Часть территории природного (национального) парка может располагаться на землях иных категорий, не входящих в состав природно-заповедного фонда, в установленном законом порядке.

5. Для обеспечения режима функционирования государственных природных заповедников, памятников природы, национальных природных и дендрологических парков, ботанических садов могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон любой деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Земельные участки в пределах охранных зон у землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для них режима.

## **Статья 138. Земли оздоровительного назначения**

1. К землям оздоровительного назначения относятся земли курортных зон и лечебно-оздоровительных местностей, то есть земли, обладающие природными лечебными свойствами, минеральными источниками, залежами лечебных грязей, климатическими и иными условиями, благоприятными для профилактики и лечения заболевания.

2. Земли оздоровительного назначения подлежат особой охране.

3. В целях создания необходимых условий для охраны земель оздоровительного назначения, лечебных природных факторов, курортов могут устанавливаться зоны с особыми условиями использования (охранные зоны, округа санитарной охраны и другие).

4. Порядок использования земель оздоровительного назначения, установления и использования зон с особыми условиями землепользования определяется действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 139. Земли рекреационного назначения**

1. Землями рекреационного назначения признаются выделенные в установленном порядке участки земли, предназначенные и используемые для организации массового отдыха и туризма населения.

2. К ним относятся земельные участки, занятые территориями домов отдыха, пансионатов, санаториев, кемпингов, спортивно-оздоровительных комплексов, туристических баз, яхт-клубов, стационарных и палаточных туристическо-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций, парков, лесопарков, учебно-туристических троп, маркированных трасс, детских оздоровительных и спортивных лагерей, расположенных вне земель оздоровительного назначения.

3. Земли, по которым проходят учебно-туристические тропы и маркированные трассы, выделяются по согласованию с землев-

ладельцами, землепользователями и арендаторами и могут подлежать изъятию.

4. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон.

5. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, препятствующая использованию их по целевому назначению.

6. Выделение земель рекреационного назначения и порядок их использования производится в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 140:*

*Редакция 11 — Закон ПМР от 04.10.10 № 185-ЗИ-IV (САЗ 10-40).*

#### **Статья 140. Земли историко-культурного назначения**

1. Землями историко-культурного назначения признаются:

а) земельные участки, на которых располагаются недвижимые объекты культурного наследия;

б) земельные участки, занятые предприятиями и иными объектами, с которыми связано существование традиционных народных художественных промыслов, ремесел и иного прикладного искусства;

в) земельные участки, занятые иными объектами историко-культурного наследия.

2. Земли историко-культурного назначения используются в особом режиме, устанавливаемом в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Изъятие земель историко-культурного назначения для нужд, противоречащих их основному целевому назначению, и любая деятельность, не соответствующая установленному режиму, не допускается.

4. Отдельные земли историко-культурного назначения могут быть полностью изъяты из хозяйственного использования, включая земли, на которых располагаются историко-культурные объекты, подлежащие исследованию и консервации.

5. Порядок использования земель историко-культурного назначения, определения их границ, изъятия из хозяйственного использования, особенности распоряжения, другие формы их охраны определяются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

#### **Статья 141. Особо ценные земли**

1. На основании специального закона могут быть определены участки особо ценных земель, на которые распространяется режим особо охраняемых территорий и изменение целевого назначения которых не допускается.

2. Сведения об особо ценных землях должны указываться в земельно-кадастровой, землеустроительной и градостроительной документации.

3. Порядок охраны и условия использования земель особо охраняемых территорий устанавливается действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Глава 17. Земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса**

### **Статья 142. Земли лесного фонда**

1. К землям лесного фонда относятся лесные земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом — вырубки, гари, редины, прогалины и другие, нелесные земли — болота, дороги, квартальные просеки и другие, предоставленные для ведения лесного хозяйства.

2. Порядок использования земель лесного фонда регулируется действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Перевод земель лесного фонда в лесах первой группы в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, осуществляется в порядке, определяемом в нормативных правовых актах Приднестровской Молдавской Республики.

3. Земельные участки лесного фонда, находящиеся в границах сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, могут быть переданы им в бессрочное пользование или аренду для комплексного ведения сельского и лесного хозяйства. Пользование и распоряжение лесным фондом на таких участках осуществляется в соответствии с требованиями лесного законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

В целях достижения необходимой лесистости малолесных территорий и прекращения эрозии почв для облесения могут передаваться земли, как правило, не пригодные для сельскохозяйственного производства.

4. Не используемые для нужд лесного хозяйства сельскохозяйственные и другие угодья на землях лесного фонда могут предоставляться для сельскохозяйственных и других целей в аренду или временное пользование.



### **Статья 143. Земли водного фонда**

1. К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода и водоохранных зон, водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных нужд при наличии разрешения (лицензии), выдаваемого в установленном порядке.

3. Порядок использования земель водного фонда определяется действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 144. Земли государственного запаса**

1. К землям запаса относятся все земли, не предоставленные гражданам и юридическим лицам в пользование и аренду.

2. Порядок формирования и использования указанного фонда регулируется законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

## **Глава 18. Планирование развития территории и территориальное зонирование**

### **Статья 145. Планирование развития территории**

1. Хозяйственное и иное освоение территории производится на основе решений органов государственного управления и местных органов власти о планировании развития территории.

2. Планирование осуществляется в целях определения долгосрочной перспективы развития территории на основании социально-экономических программ и утвержденной в установленном порядке землеустроительной, градостроительной, природоохранной и иной документации.

### **Статья 146. Территориальное зонирование**

1. Территориальное зонирование осуществляется в соответствии с планами развития территории. Основные положения и принципы территориального зонирования устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Зонирование территории производится на основе решений Президента Приднестровской Молдавской Республики или местных Советов народных депутатов, принимаемых в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, о выделении в пределах подведомственной территории зон (зональные планы), устанавливаемых на основании одной или нескольких характеристик:

- а) правовой режим зоны;
- б) целевое назначение и разрешенное использование земельных участков в пределах зоны;
- в) параметры застройки;
- г) иных характеристик, устанавливаемых в соответствии с дей-

ствующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Решения о территориальном зонировании обязательны для исполнения при использовании земель.

## Глава 19. Государственный земельный кадастр

### Статья 147. Понятие государственного земельного кадастра

1. Государственный земельный кадастр Приднестровской Молдавской Республики (далее — государственный земельный кадастр) представляет собой базовую основу геоинформационной системы, содержащую совокупность документов и сведений о территориальном размещении, правовом, природном и хозяйственном режиме земель и землепользований, размерах, качественной характеристике и оценке земельных участков и иных сведений о земле.

2. Объектом государственного земельного кадастра являются все земли Приднестровской Молдавской Республики независимо от целевого назначения и вида их использования.

*ГУ «Юридическая литература». Перспектива изменения статьи 148:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

### Статья 148. Государственный земельный кадастр

1. Государственный земельный кадастр представляет собой единую систему необходимых и достоверных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель и включает государственную регистрацию, государственный учет количества и качества земель, бонитировку почв и экономическую оценку земель.

2. Государственный земельный кадастр является основой системы государственных отраслевых кадастров природных ресурсов, а его данные подлежат обязательному применению при планировании использования и охраны земель, предоставлении и изъятии земельных участков, совершении сделок с правами на

землю, при определении размеров платежей за землю, проведении землеустройства, оценки хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.

3. Государственный земельный кадастр ведется органами, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, по единой системе за счет средств бюджета.

4. Должностные лица, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, обязаны обеспечить достоверность сведений, включаемых в кадастровую документацию, а также при предоставлении этих сведений заинтересованным лицам. Ущерб, причиненный предоставлением недостоверных сведений, возмещается в соответствии с настоящим Кодексом.

5. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним правовыми актами Правительства Приднестровской Молдавской Республики, которые устанавливают виды необходимых обследований и изысканий и их периодичность. Учет ежегодных текущих изменений производится на основе полевых измерений в порядке ведения графического учета земель.

6. Законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики устанавливается порядок ведения дополнительной земельно-кадастровой документации с учетом местных условий за счет средств соответствующих бюджетов.

## **Статья 149. Цель, назначение и задачи государственного земельного кадастра**

1. Государственный земельный кадастр ведется в целях обеспечения органов государственной власти, местных органов власти, физических и юридических лиц кадастровой информацией для использования и охраны земель, установления платежей за землю, формирования земельного рынка, защиты прав землевла-

дельцев, землепользователей, арендаторов и других обладателей прав.

2. Кадастровая информация предназначена для обязательного ее использования при:

- а) государственной регистрации прав на землю и иное недвижимое имущество и сделок с ним;
- б) государственном контроле, планировании, рациональном использовании и охране земельных участков;
- в) проведении землеустройства;
- г) оценке хозяйственной деятельности землевладельцев, землепользователей и арендаторов;
- д) развитию и функционировании рынка прав на землю;
- е) совершении сделок с правами на землю;
- ж) предоставлении и изъятии земельных участков;
- з) разрешении земельных споров;
- и) установлении размеров платежей за землю;
- к) установлении размеров компенсационных выплат в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;
- л) защите прав землевладельцев, землепользователей, арендаторов и других обладателей прав.

3. Задачами государственного земельного кадастра является сбор, накопление, хранение, обновление, систематизация, обработка, обобщение, поиск и предоставление пользователям (потребителям) кадастровой информации о земельных участках.

## **Статья 150. Принципы государственного земельного кадастра**

Государственный земельный кадастр основывается на принципах:

- а) ведения его по единой для всей территории Приднестровской Молдавской Республики системе, с учетом особенностей территорий;

б) равной силы бумажных и электронных носителей. При расхождении данных на бумажных и электронных носителях приоритет отдается бумажным носителям;

в) непрерывности, достоверности, полноты и объективности кадастровой информации о землях;

г) свободного доступа для всех пользователей (потребителей), за исключением сведений, составляющих государственную тайну;

д) юридической силы кадастровой информации;

е) сопоставимости и совместимости кадастровой информации с данными о земле, содержащимися в других государственных кадастрах и системой записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделки с ним;

ж) сопоставимости на разных уровнях управления административно-территориальных единиц.

## **Статья 151. Право государственной собственности на кадастровую информацию**

1. Кадастровая информация является государственной собственностью. Собственниками кадастровой информации являются органы государственной власти Приднестровской Молдавской Республики, за счет средств которых производится формирование кадастровой информации.

2. Органами, ответственными за проведение кадастровых работ, и держателями банка кадастровых данных являются республиканский орган государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, и его органы на местах.

## **Статья 152. Пользователи (потребители) кадастровой информации**

Пользователями (потребителями) кадастровой информации являются органы государственной власти и управления Придне-

стровской Молдавской Республики, местные органы власти, органы, ведущие отраслевые государственные кадастры, граждане и юридические лица.

### **Статья 153. Права и обязанности пользователей (потребителей) кадастровой информации**

1. Пользователи (потребители) кадастровой информации имеют право:

а) равного доступа к кадастровой информации и ее получения в порядке, установленном настоящим Кодексом, иными законами и другими нормативными актами Приднестровской Молдавской Республики;

б) на защиту кадастровой информации о принадлежащих им земельных участках от утечки, подделки, уничтожения, искажения, несанкционированной модификации;

в) создавать производную информацию на основе сведений из государственного земельного кадастра;

г) проведения независимой экспертизы достоверности полученной ими кадастровой информации;

д) обжалования отказа в предоставлении или выдаче достоверной информации.

2. Пользователи (потребители) кадастровой информации обязаны своевременно предоставлять сведения в государственный земельный кадастр при установлении и (или) изменении:

а) землевладельца, землепользователя, арендатора или обладателя другого права на земельный участок;

б) правового режима земельного участка;

в) количественных, качественных и экономических характеристик земельного участка, установленных настоящим Кодексом.



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 154:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

#### **Статья 154. Предоставление кадастровой информации пользователям (потребителям)**

1. Органы государственной власти и управления и местные органы власти обеспечиваются кадастровой информацией в порядке и пределах форм государственного статистического наблюдения бесплатно.

Республиканские исполнительные органы государственной власти и их органы на местах, специально уполномоченные на организацию и ведение государственных кадастров, обеспечиваются кадастровой информацией на условиях и в порядке, установленном Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Правообладателям земельных участков предоставляется кадастровая информация в форме кадастрового паспорта с обязательным приложением плана на принадлежащий им земельный участок.

3. Иным пользователям (потребителям) кадастровая информация предоставляется по их письменному заявлению с указанием перечня необходимой информации.

Информация о правах юридических и физических лиц на земельный участок и сделках с ним предоставляется потребителям в виде выписки из формы регистрации документов.

#### **Статья 155. Информационное обеспечение государственного земельного кадастра**

1. В целях формирования земельных участков и внесения сведений о них в государственный земельный кадастр ведется када-

строевое производство на основе использования: аэрокосмической съемки, топографо-геодезических и картографических материалов, межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, инвентаризации земель, земельно-оценочных работ, проектов размещения и установления границ территорий с особым правовым режимом, лесоустроительных, почвенных, агрохимических, геоботанических и обследовательских работ, обеспечивающих формирование и обновление кадастровой информации.

Указанные виды работ могут выполняться юридическими и физическими лицами. В стоимость выполняемых работ включаются затраты на внесение изменений в земельно-кадастровую документацию и указанные средства перечисляются кадастровым бюро для целевого использования. Землеустроительные работы считаются завершенными после принятия их соответствующими землеустроительными службами.

2. Исходной информацией об изменениях в земельном участке, которая заносится в государственный земельный кадастр, являются сведения, предоставляемые землевладельцами, землепользователями, арендаторами и другими держателями прав на земельные участки, органами государственного контроля за использованием и охраной земель, органами юстиции, органами, осуществляющими ведение других кадастров, налоговыми и нотариальными органами Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 156. Финансовое обеспечение государственного земельного кадастра**

Организация и ведение государственного земельного кадастра производится за счет республиканского бюджета, местных бюджетов и иных источников, не запрещенных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 157:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 157. Компетенция органов государственной власти и местных органов власти по организации государственного земельного кадастра**

1. К компетенции Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики по организации государственного земельного кадастра относятся:

а) осуществление законодательного регулирования государственного земельного кадастра;

б) утверждение бюджетных ассигнований на ведение государственного земельного кадастра и осуществление контроля за их использованием;

в) наделение местных органов власти отдельными государственными полномочиями на основании законов по организации государственного земельного кадастра с одновременной передачей необходимых финансовых средств.

2. К компетенции Правительства Приднестровской Молдавской Республики по организации государственного земельного кадастра относятся:

а) организация государственного земельного кадастра;

б) утверждение ежегодного доклада о состоянии и использовании земель, отчетов о состоянии и использовании земель Приднестровской Молдавской Республики;

в) принятие нормативно-правовых актов в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики по перечню показателей государственного земельного кадастра, порядку предоставления кадастровой информации, ведению государственного земельного кадастра.

3. К компетенции местных органов власти по организации государственного земельного кадастра относятся:

а) организация ведения земельного кадастра района (населенных пунктов);

б) составление и утверждение ежегодного отчета о состоянии, распределении и использовании земель района (населенных пунктов);

в) утверждение бюджетных ассигнований на ведение государственного земельного кадастра и осуществление контроля за их использованием;

г) организация и ведение регистрации документов о правах юридических и физических лиц на земельные участки;

д) обеспечение ведения дежурных земельно-кадастровых карт (планов) на подведомственной территории;

е) участие и организация в проведении земельно-кадастровых работ на подведомственной территории.

**Статья 158. Компетенция республиканского органа государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, по организации и ведению государственного земельного кадастра**

К полномочиям республиканского органа государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, по организации и ведению государственного земельного кадастра в Приднестровской Молдавской Республике относятся:

а) организация и осуществление государственного учета количества, качества и экономической ценности земель Приднестровской Молдавской Республики;

б) составление ежегодного отчета и регионального доклада о состоянии и использовании земель Приднестровской Молдавской Республики и совершенствование системы кадастровой документации;

в) предоставление кадастровой информации пользователям (потребителям);

г) организация и координация выполнения проектно-изыскательских и обследовательских работ, обеспечивающих формирование и обновление кадастровой информации в соответствии с настоящим Кодексом;

д) участие в деятельности юридических и физических лиц, выполняющих работы, необходимые для ведения государственного земельного кадастра;

е) координация и контроль за деятельностью районных (городских) органов, осуществляющих ведение государственного земельного кадастра;

ж) систематическое изучение спроса на кадастровую информацию о наличии, состоянии и использовании земель;

з) разработка форм и порядка ведения дополнительной кадастровой документации;

и) осуществление в соответствии с целевыми программами работ поэтапного перехода на автоматизированные методы ведения государственного земельного кадастра.

### **Статья 159. Компетенция местных органов власти и управления по ведению государственного земельного кадастра**

К компетенции органов, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства в районах (городах), по ведению государственного земельного кадастра относятся:

а) формирование земельных участков совместно со специально уполномоченными на то органами и присвоение им кадастровых номеров;

б) государственный учет земель (земельных участков) в районе (городе);

в) составление отчетов о состоянии и использовании земель в районе (городе) и подготовка предложений по совершенствованию системы кадастровой документации;

г) предоставление кадастровой информации пользователям (потребителям);

д) систематическое изучение спроса на кадастровую информацию о наличии, состоянии и использовании земель в районе (городе);

е) оформление документов для регистрации прав юридических и физических лиц на земельные участки.

## **Статья 160. Состав и содержание документов государственного земельного кадастра**

1. Основными базовыми документами, в которых осуществляется ведение государственного земельного кадастра, являются:

- а) кадастровое дело;
- б) государственная кадастровая книга;
- в) кадастровая карта;
- г) дежурные кадастровые планшеты.

2. В кадастровое дело включаются документы, на основании которых производится формирование земельного участка.

3. В государственной кадастровой книге производится присвоение кадастровых номеров сформированным земельным участкам, ведется государственный учет, в процессе которого вносятся сведения о земельных участках, предусмотренные действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики и настоящим Кодексом.

В качестве обязательных элементов кадастрового номера земельного участка являются коды района или города, являющиеся административно-территориальной единицей Приднестровской Молдавской Республики, номера кадастровой зоны, кадастрового массива, кадастрового квартала, земельного участка.

Кадастровым номером земельного участка идентифицируется соответствующее кадастровое дело.

4. На кадастровой карте Приднестровской Молдавской Республики отражаются границы районов и городов, являющихся самостоятельными административно-территориальными едини-

цами Приднестровской Молдавской Республики, их наименования и наименования районных центров. На кадастровой карте Приднестровской Молдавской Республики проставляется кадастровый номер самостоятельной административно-территориальной единицы Приднестровской Молдавской Республики.

На кадастровой карте района наносят границы и номера кадастровых зон, дежурных кадастровых планшетов.

На кадастровых картах земель населенных пунктов и садоводческих товариществ показывают номера кадастровых массивов, кварталов.

Дежурные кадастровые планшеты ведутся по землям населенных пунктов и садоводческих товариществ, а также по землям других категорий.

Дежурный кадастровый планшет является неотъемлемой частью кадастровой карты района, города и иного населенного пункта, включая садоводческие товарищества, и на нем указывают номер земельного участка.

Порядок ведения кадастровых карт, дежурных кадастровых планшетов устанавливается органами государственного управления.

5. Основными разовыми документами государственного земельного кадастра являются:

- а) кадастровый паспорт земельного участка;
- б) план земельного участка.

План земельного участка содержит:

1) кадастровый номер земельного участка, реквизиты документа, удостоверяющего право на земельный участок, ограничения в пользовании земельным участком, обременения (сервитут) земельного участка, права других лиц;

2) графическое изображение земельного участка, включая здания, строения, сооружения и иные объекты недвижимости, географические (дирекционные углы, длины линий), а также описание смежеств;

3) должность исполнителя и удостоверяющую подпись должностного лица.

План земельного участка является приложением к документу, удостоверяющему право на земельный участок. В случаях, когда землепользование состоит из нескольких череполосно расположенных земельных участков, право на которые возникло на одном основании, то оформляется один план земельного участка.

6. Вспомогательными документами государственного земельного кадастра, сопровождающими кадастровое производство, являются материалы съемок, обследований, изысканий, инвентаризации земель, каталог координат, ведомости вычисления площадей, экспликации земель, материалы оценки земли, земельные балансы и другие.

## **Статья 161. Общие требования к документам государственного земельного кадастра**

1. Кадастровая информация может быть представлена текстовыми, табличными, графическими документами на бумажных или электронных носителях.

2. Кадастровое дело содержит оригиналы документов или их копии, заверенные в установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке, которые являются основанием для формирования земельного участка.

Документы, содержащиеся в кадастровом деле, должны соответствовать следующим требованиям:

а) исполняться на бланках установленного образца и иметь заполненными все реквизиты;

б) исправления в документах удостоверяются органами, их издавшими;

в) планы земельных участков изготавливаются по результатам полевых геодезических измерений с привязкой к геодезической



сети в соответствии с техническими требованиями, установленными действующими нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики. Планы земельных участков удостоверяются соответствующими местными органами власти районов (городов);

г) планы земельных участков, содержащие сведения, отнесенные к государственной тайне, используются и хранятся в соответствии с установленными правилами, обеспечивающими их секретность.

В случаях несоответствия предоставленных документов перечисленным в настоящем пункте требованиям, районные (городские) органы по ведению государственного земельного кадастра вправе отказать в их приеме, потребовать замены, либо внесения в них дополнений и изменений.

3. Государственная кадастровая книга содержит четкие и однозначно читаемые записи. Сделанные исправления должны быть оговорены и заверены внесшим их лицом.

Аннулирование записей должно производиться таким образом, чтобы оставалась возможность прочтения аннулированных записей.

4. Кадастровая карта должна быть выполнена в масштабе, который позволяет нанести на нее границы всех земельных участков и прочно связанного с ними недвижимого имущества.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 162:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 162. Утверждение документов государственного земельного кадастра**

Структура, форма, содержание документов государственного земельного кадастра, указанных в настоящем Кодексе, и порядок

их ведения устанавливаются Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

Иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики могут устанавливаться формы и порядки ведения дополнительной кадастровой документации.

### **Статья 163. Содержание государственного земельного кадастра**

1. Государственный земельный кадастр содержит информацию о местоположении земельных участков, правовые характеристики земель, характеристики количества и качества земель и экономические характеристики земель.

2. К характеристикам местоположения земельного участка относятся почтовый адрес, геодезические координаты земельного участка и его кадастровый номер.

3. К правовым характеристикам земельного участка относятся:

а) категория земель и целевое назначение;

б) границы земельного участка, сведения о землевладельцах, землепользователях, арендаторах и других держателях прав, а также другие сведения из правоустанавливающих документов;

в) сведения об обременениях.

4. К характеристикам количества земель относятся площади по видам угодий:

а) земель жилой и нежилой застройки;

б) земель производственной и коммунальной инфраструктуры;

в) земель рекреации;

г) земель под лесами и лесной растительностью;

д) земель под водными объектами;

е) сельскохозяйственных угодий;

ж) мелиорированных земель;

з) земель запаса;

и) земель, относящихся к особо охраняемым территориям, в том числе охранных зон;

к) неиспользуемых земель, не отнесенных к землям запаса.

5. К характеристикам качества земель относятся:

а) для земель сельскохозяйственного назначения, включая земли государственного запаса:

1) данные бонитировки почв по их пригодности к возделыванию сельскохозяйственных культур;

2) сведения об агропроизводственных свойствах сельскохозяйственных угодий;

3) сведения о природно-технологических свойствах земель;

4) характеристики культуртехнического состояния сельскохозяйственных угодий;

5) сведения о загрязнении сельскохозяйственных угодий радионуклидами, пестицидами и другими вредными промышленными выбросами;

б) для земель населенных пунктов и всех видов строительства:

1) сведения о несущей способности грунтов, об уровне стояния грунтовых вод и степени их агрессивности, о затопляемости земель;

2) об уклоне поверхности, о степени расчлененности оврагами и балками, о глубине промерзания, об эрозионности и оползнях;

3) об экологическом состоянии земель;

в) сведения о свойствах лесных земель:

1) о бонитировке почв по их пригодности к различным лесным породам и их продуктивности;

2) об экологическом состоянии земель;

г) для земель особо охраняемых территорий, водного фонда — сведения о степени пригодности земельных участков для использования их по назначению.

6. К кадастровым характеристикам земельных участков относятся:

а) нормативная цена прав на землю;

б) ставки земельного налога и иных платежей за землю;

в) стартовая цена прав на земельный участок при их продаже на аукционах, конкурсах.

7. Кадастровая оценка производится по категориям земель с учетом их целевого назначения и вида использования с помощью системы натуральных и стоимостных показателей:

а) земли сельскохозяйственного назначения оцениваются с учетом их производственной способности, местоположения и других свойств;

б) оценка земель лесного фонда осуществляется по их продуктивности, природоохранной и рекреационной значимости, местоположению;

в) оценка земель населенных пунктов и других категорий земель осуществляется с учетом их местоположения, престижности, функционального использования, степени социального и инженерно-транспортного обустройства, экологической ситуации.

8. Оценка качества и кадастровая оценка земельных участков проводится по оценочным и стоимостным показателям, устанавливаемым нормативными актами Приднестровской Молдавской Республики. Результаты оценки земель после их утверждения заносятся в документы государственного земельного кадастра.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 164:*

*Редакция 14 — Закон ПМР от 09.07.12 № 132-ЗИ-V (САЗ 12-29).*

## **Статья 164. Формирование земельного участка**

1. Формирование земельного участка (его индивидуализация и описание) происходит в случае слияния, раздела или выделения земельного участка, связанных с установлением границ и образованием нового земельного участка для предоставления его в пользование, аренду или на другом праве.

2. Формирование земельного участка производится государственными землеустроительными службами органов государственной власти, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства.

3. Формирование земельного участка включает правовые, проектные, картографические, технические и оценочные процедуры.

4. Правовые процедуры устанавливают порядок подготовки, создания и оформления всех документов, связанных с формированием нового земельного участка.

5. Проектные, картографические, технические и оценочные процедуры осуществляются в процессе межевания земель, разработки землеустроительных проектов, генеральных планов и другой градостроительной документации, проектов лесоустройства, а также изъятия и предоставления земель и закрепления границ земельного участка в натуре (на местности), составления плано-картографического материала и оценки земельного участка.

Проведение указанных работ производится в порядке, установленном законодательными и другими нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

6. Земельный участок считается сформированным, если он имеет установленные геометрические размеры, его границы согласованы со смежными землепользователями и арендаторами и обозначены на кадастровых картах в установленных масштабах.

7. При первичном формировании земельного участка его границы устанавливают по имеющимся в наличии плано-картографическим материалам.

8. Формирование земельного участка сопровождается ведением кадастрового дела, которое хранится в течение одного месяца в уполномоченных местных органах власти района (города) для ознакомления с ним заинтересованных лиц.

В случае несогласия с документами кадастрового дела в целом или его отдельными документами заинтересованные лица впра-

ве обжаловать их в судебном порядке в течение десяти дней с момента ознакомления с ним, но не позднее одного месяца со дня их составления.

Обжалование документов кадастрового дела приостанавливает процедуру формирования земельного участка.

9. Отказ в формировании земельного участка и внесении сведений о нем в государственный земельный кадастр возможен в случаях неполного состава или неправильного оформления необходимых для этого документов, их несоответствия требованиям действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики, либо наличия спора о возможности формирования земельного участка.

10. Решение об отказе в формировании земельного участка и внесении сведений о нем в государственный земельный кадастр доводится до заинтересованных лиц в 10-дневный срок в письменной форме.

Процесс формирования земельного участка завершается присвоением ему кадастрового номера в государственном земельном кадастре с оформлением и выдачей кадастрового паспорта и плана земельного участка, которые заверяются уполномоченными местными органами власти района (города).

## **Статья 165. Государственный учет земель (земельных участков)**

1. Сформированный земельный участок подлежит государственному учету, при ведении которого в государственный земельный кадастр заносятся:

а) общие характеристики земельного участка:

1) наименование и код административно-территориальной единицы, в границах которой располагается земельный участок (района, города);

2) кадастровый номер земельного участка, наличие и номера объектов недвижимости;

- 3) основание внесения сведений о земельном участке;
- 4) дата и время внесения сведений;
- б) правовые характеристики земельного участка, поступающие от органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в) характеристики количества и качества земель (земельного участка), поступающие от органов, в ведении которых находятся вопросы земельных ресурсов и землеустройства, а также юридических и физических лиц, имеющих лицензию на проведение работ, обеспечивающих ведение государственного земельного кадастра;
- г) экономические характеристики земельного участка, поступающие от организаций, занимающиеся оценкой земли.

### **Статья 166. Порядок формирования и актуализации (обновления) кадастровой информации**

1. Ведение государственного земельного кадастра и формирование кадастровой информации на районном (городском) уровне является первичным и осуществляется из различных источников в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Ведение государственного земельного кадастра на уровне государства осуществляется путем обобщения данных, представленных территориальными органами.

2. Внесение сведений в государственный земельный кадастр и их актуализация (обновление) осуществляется на основании документально подтвержденной информации по результатам:

- а) формирования и оценки земельных участков;
- б) кадастрового производства;
- в) регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- г) документально оформленной информации, поступающей от землевладельцев, землепользователей, арендаторов и других держателей прав, о произведенных изменениях в принадлежащих им земельных участках.

3. Аннулирование части или всей совокупности сведений о земельном участке является одним из видов действий по актуализации кадастровой информации и осуществляется путем перевода этих сведений в архивное состояние. Обязательным требованием при этом является фиксация даты аннулирования и ссылок на документы, на основании которых оно произведено.

4. Уполномоченные районные (городские) органы, в ведении которых находятся вопросы землеустройства, обязаны известить налоговые органы об изменениях кадастровой информации, которые могут повлиять на размер земельного налога или арендной платы.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 167:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

#### **Статья 167. Картографо-геодезический фонд государственного земельного кадастра**

В картографо-геодезическом фонде подлежат длительному хранению материалы и данные, созданные в результате осуществления геодезической и картографической деятельности, для их дальнейшего использования.

Положение о картографо-геодезическом фонде государственного земельного кадастра и перечень включенных в него материалов и данных, утверждаются Правительством Приднестровской Молдавской Республики в установленном порядке.

#### **Статья 168. Порядок ведения кадастрового архива**

1. Кадастровая документация подлежит хранению в архивах органов по ведению государственного земельного кадастра.



2. Ведение кадастрового архива предусматривает отбор, оформление, сохранность и учет документов государственного земельного кадастра: кадастровых дел, книг, учетных и оценочных документов, плано-картографического материала, отчетов, земельных балансов, документов, изъятых из кадастровых дел, и других, утративших значение для текущего делопроизводства.

3. Архивные материалы используются в качестве ретроспективного источника кадастровой информации и справочного материала, выдаваемого по письменным запросам заинтересованных лиц.

4. Кадастровая информация в архивных материалах, представляющая государственную тайну, выдается для ознакомления в порядке, установленном Президентом Приднестровской Молдавской Республики.

5. Архивные материалы (подлинники) не подлежат изъятию из учреждения. Копии архивных документов или выписок из них выдаются на основании заявок.

Номенклатура видов платных работ и услуг, оказываемых архивом, определяется положением о кадастровом архиве, которое утверждается органом государственного управления.

6. Регистрация документов, поступающих в архив, осуществляется в реестре архивных документов с присвоением каждому документу регистрационного архивного номера, даты и основания поступления в архив.

## Глава 20. Землепользование и мониторинг земли

### Статья 169. Назначение и содержание землеустройства

1. Землеустройство на территории Приднестровской Молдавской Республики включает систему мероприятий, направленных на выполнение земельного законодательства, нормативных правовых актов органов государственной власти и местных органов власти по закреплению прав на землю, организации использования земель, оценке земельных ресурсов, составлению административно-территориальных и внутрихозяйственных прогнозов, программ и проектов по рациональному использованию земель и их охране, созданию благоприятной экологической среды и улучшению природных ландшафтов.

2. Основные направления землеустроительной деятельности:

а) научное обоснование земельных преобразований и прогнозирование оптимального перераспределения земель;

б) планирование и организация рационального использования земель;

в) обеспечение целевого использования земель;

г) разработка комплекса мер по оптимальному соотношению сельскохозяйственных угодий и улучшению их культуртехнического состояния, сохранению и повышению плодородия почв;

д) межевание земель с установлением (восстановлением) и закреплением (обозначением) в натуре (на местности) границ административно-территориальных единиц, земельных участков землепользователей и арендаторов в единой системе;

е) изготовление и выдача документов, удостоверяющих права на землю;

ж) создание территориальных условий для рационального функционирования сельскохозяйственного и несельскохозяйственного производства.

3. Землеустройство проводится на всех землях независимо от форм землевладения и землепользования их целевого использо-

вания по решению органов государственной власти, местных органов власти, по инициативе республиканского органа государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, и его органов на местах, а также по ходатайству землепользователей и арендаторов.

4. Землеустройство осуществляется на научно обоснованной основе, с участием заинтересованных сторон.

5. Установленные в порядке землеустройства режим и целевое назначение земель, организация территории, комплекс мер по поддержанию устойчивых ландшафтов и охране земель являются обязательным для землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

Внесение изменений в землеустроительную документацию допускается лишь с разрешения утвердивших ее органов.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 170:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

## **Статья 170. Участники землеустроительной деятельности**

1. В процессе землеустройства участвуют:

а) физические и юридические лица, являющиеся заказчиками землеустроительной документации;

б) разработчики землеустроительной документации;

в) землевладельцы, землепользователи, арендаторы, на территории которых проводится землеустройство;

г) Президент Приднестровской Молдавской Республики, Правительство Приднестровской Молдавской Республики, местные органы власти, соответствующие органы государственного управления, в ведении которых находятся вопросы землеустройства;

д) землевладельцы, землепользователи, арендаторы, земельные участки которых примыкают к землеустраиваемой территории или находятся внутри ее;

е) физические и юридические лица, не имеющие земли, чьи интересы затрагиваются землеустройством.

2. При проведении землеустройства учитываются интересы всех участников землеустроительной деятельности и обеспечивается гласность проводимых работ. Физические и юридические лица, интересы которых затрагиваются землеустройством, должны быть осведомлены о намечаемых землеустроительных работах. При затрагивании интересов значительной части жителей землеустраиваемой территории решение о проведении землеустройства доводится до населения через средства массовой информации. Мнение населения учитывается при разработке, согласовании и утверждении землеустроительной документации.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 171:*

*Редакция 14 — Закон ПМР от 09.07.12 № 132-ЗИ-V (САЗ 12-29).*

## **Статья 171. Организация и порядок проведения землеустройства**

1. Землеустройство проводится по решению республиканского органа государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений и его органов на местах, органов местного самоуправления или по ходатайству землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

2. Землеустройство осуществляется государственными землеустроительными службами органов государственной власти, к компетенции которых отнесены вопросы землеустройства, с привлечением в случае необходимости специализированных организаций и лиц.

3. Землеустройство осуществляется за счет средств республиканского и местных бюджетов в случаях:

а) предоставления земельных участков в пользование, владение или в аренду органами государственной власти или местного

самоуправления, в ведении которых находится соответствующий участок;

б) проведения землеустроительных работ по инициативе органов государственной власти или местного самоуправления;

в) иных случаях, предусмотренных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

4. Землеустроительные работы проводятся за счет средств землевладельцев, землепользователей и арендаторов в случае проведения, по их инициативе, данных работ на земельном участке, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Землеустройство проводится при участии заинтересованных землевладельцев, землепользователей, арендаторов. Проекты землеустройства после утверждения в установленном порядке переносятся в натуру (на местность) с обозначением границ земельных участков и полей севооборотов знаками установленного образца.

6. Установленная в порядке землеустройства организация территории является обязательной для землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

## **Статья 172. Состав землеустроительной документации и ее назначение**

В процессе землеустройства проводится комплекс взаимосвязанных проектных, исследовательских и изыскательских работ с изготовлением следующих основных видов землеустроительной документации:

а) государственные (общереспубликанские), районные прогнозы, программы использования и охраны земельных ресурсов, предназначенные для взаимосвязанного решения проблем планирования и организации рационального использования и охраны земель всех категорий в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

б) схемы отнесения земель к ведению государственных и местных органов власти;

в) районные и территориальные схемы использования и охраны земельных ресурсов, районные схемы землеустройства составляемые для подготовки предложений по организации рационального использования и охраны земель, перераспределению земель с целью обеспечения земельными участками для возможного переселения граждан в районы с низкой обеспеченностью трудовыми ресурсами, выделения земельных участков гражданам для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, садоводства, огородничества, установления границ рекреационных зон, территорий природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, историко-культурного назначения, комплекса работ по окультуриванию земель для сельскохозяйственного производства и др.;

г) проекты, связанные с образованием новых и упорядочением существующих землевладений и землепользований, с устранением неудобств в расположении земель, с изъятием и предоставлением земель для различных надобностей, с подготовкой документов, удостоверяющих право на землю, с установлением ограничений и обременений (сервитутов) в использовании земель;

д) проекты внутрихозяйственного землеустройства с комплексом противоэрозионных мероприятий, включая природоохранные (эколого-ландшафтные) системы земледелия, составляемые для сельскохозяйственных организаций, кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств в целях организации рационального использования и охраны земель с учетом удовлетворения их экономических интересов при соблюдении режима и условий пользования землей, обеспечивающих воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение природных ландшафтов;

е) рабочие проекты, составляемые при реализации мероприятий, строительстве сооружений, предусмотренных проектами внутрихозяйственного землеустройства, связанных с рекульти-

вацией нарушенных земель, защитой почв от эрозии, затоплением, подтоплением, заболачиванием, уплотнением, засолением, загрязнением отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, улучшением сельскохозяйственных угодий и подготовкой их для высокопродуктивного использования;

ж) проекты размещения и установления границ территорий с особым правовым режимом земель, обеспечивающие установление границ территорий объектов природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, необходимых ограничений и режима использования этих особо охраняемых земель;

з) проекты установления и изменения городской, поселковой черты и черты сельских населенных пунктов;

и) планы земельно-хозяйственного устройства городов, поселков и сельских населенных пунктов, определяющих основные направления использования не подлежащих застройке и временно не застраиваемых земель в их черте, а также земель, переданных в их ведение для развития личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса скота граждан, проживающих на их территориях;

к) проекты организации территории коллективных садов, обеспечивающих рациональное размещение индивидуальных садовых участков и территорий общего пользования;

л) материалы кадастровых съемок, почвенных, агрохимических, геоботанических, других обследовательских и изыскательских работ, данные которых являются исходной информацией для разработки прогнозов, программ, схем, проектов по использованию и охране земель;

м) материалы инвентаризации всех земель, обеспечивающие получение необходимой информации о фактическом состоянии и использовании земель, выявлении неиспользуемых, нерационально используемых земель и земель, используемых не по целевому назначению физическими и юридическими лицами;

н) межхозяйственное землеустройство, включающее межевание земель с установлением (восстановлением) в натуре (на местности) границ административно-территориальных образований и земельных участков, предоставленных в собственность, пользование или аренду, являющихся основой для изготовления документов, удостоверяющих право на землю граждан и юридических лиц;

о) материалы земельно-оценочных работ, обеспечивающие получение показателей оценки каждого земельного участка и исчисления (уточнения) на этой основе ставок земельного налога и платежей за землю;

п) материалы по выявлению и консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель, обеспечивающие получение данных для разработки мероприятий с целью сохранения и восстановления плодородия почв и улучшения природной среды.

При необходимости могут выполняться другие виды землеустроительных работ.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 173:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

### **Статья 173. Порядок и технические условия разработки землеустроительной документации**

1. Порядок и технические условия разработки землеустроительной документации, ее оформление и выдача определяются нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики, инструкциями, указаниями, другими актами республиканского органа государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, и его органов на местах, органов государственной власти и местных органов власти, не противоречащими действующе-



му земельному законодательству Приднестровской Молдавской Республики.

2. В целях рационального использования земельных угодий вводится классификация земельных угодий Приднестровской Молдавской Республики и требования к ее качественному состоянию по форме, определяемой Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 174:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

#### **Статья 174. Согласование и утверждение землеустроительной документации**

1. Землеустроительная документация согласовывается с заинтересованными государственными и общественными организациями и учреждениями и утверждается, в зависимости от уровня разрабатываемой документации, Правительством Приднестровской Молдавской Республики или уполномоченным им органом государственного управления, местными органами власти в соответствии с их компетенцией.

Программы, прогнозы, схемы и проекты, предусматривающие изменение экологической среды и состояния земельных угодий, согласовываются с органами охраны природы, санэпиднадзора, геологии, лесного хозяйства, архитектуры и сельского хозяйства и представляются на утверждение соответствующими органами, в ведении которых находятся вопросы землеустройства.

2. Органы государственной власти утверждают:

- а) государственные и региональные прогнозы, программы и схемы использования и охраны земельных ресурсов;
- б) проекты размещения и установления границ территорий с особым правовым режимом земель республиканского значения

(природоохранных, природно-заповедных, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения);

в) проекты установления и изменения городской и поселковой черты;

г) материалы инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения;

д) материалы земельно-оценочных работ;

е) материалы по выявлению и консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель;

ж) материалы отвода земель для размещения и расширения объектов республиканского значения.

3. Местные органы власти районов утверждают:

а) районные прогнозы, программы и схемы использования и охраны земельных ресурсов;

б) районные схемы землеустройства;

в) проекты межхозяйственного землеустройства, образования и упорядочения землевладений и землепользований;

г) проекты внутрихозяйственного землеустройства по представлению землепользователя и арендатора земельных участков;

д) планы земельно-хозяйственного устройства городов и иных населенных пунктов;

е) проекты установления и изменения черты сельских населенных пунктов;

ж) проекты размещения и установления границ территорий с особым правовым режимом местного значения.

4. Местные органы власти городов и других населенных пунктов утверждают:

а) проекты земельно-хозяйственного устройства населенных пунктов;

б) материалы земельно-оценочных работ по населенным пунктам;

в) материалы инвентаризации земель населенных пунктов;

г) материалы по выявлению и перераспределению неиспользуемых и нерационально используемых земель, находящихся в их ведении.

5. Согласование и утверждение рабочих проектов на проведение мероприятий, предусмотренных землеустроительной документацией, производится в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, в зависимости от сметной стоимости строительства.

Другие виды землеустроительных работ утверждаются местными органами власти, в ведении которых находится земельный участок, при обязательном согласовании с органами, в ведении которых находятся вопросы землеустройства района (города).

Проекты предоставления земель, связанные с переводом лесов первой группы в другие категории земель, а также проекты образования заповедников и заказников утверждаются Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

6. После утверждения соответствующими государственными органами или местными органами власти проекты землеустройства переносятся в натуру (на местность) с обозначением границ земельных участков знаками установленного образца.

## **Статья 175. Государственная система управления землеустройством**

1. Государственное управление землеустройством осуществляется республиканским органом государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, и его органами на местах в соответствии с их компетенцией.

Периодичность проведения землеустроительных работ определяется республиканским органом государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений.

2. В целях государственного регулирования и управления землеустройством, повышения качества и эффективности землеустроительных работ основные виды работ, связанные с охраной и рациональным использованием земельных ресурсов, а также с обеспечением базовой основы для ведения государственного земельного кадастра, выполняются специализированными проектными организациями.

В необходимых случаях заказчики могут организовывать на конкурсной основе привлечение других юридических и физических лиц на выполнение землеустроительных работ, кроме видов работ, выполняемых исключительно государственными организациями.

### **Статья 176. Заказчики землеустроительной документации**

1. Заказчиками землеустроительной документации могут быть органы государственного управления, местные органы власти и иные лица в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Заказчик заключает договор (контракт) с разработчиком землеустроительной документации, которым определяются сроки и порядок выполнения проектно-изыскательских работ по землеустройству, обязанности и ответственность сторон, договорная цена и порядок расчетов, порядок сдачи и приемки работ, прочие условия и юридические адреса сторон.

Заказчик осуществляет контроль за ходом и качеством проведения землеустроительных работ, при необходимости может проводить их экспертизу.

### **Статья 177. Источники финансирования землеустройства**

1. Землеустройство выполняется:

а) по проектно-изыскательским работам, включенным в государственные программы, а также проводимым на землях, нахо-

дящихся в ведении государственных органов, — за счет средств республиканского бюджета, а также средств от платы за землю, централизуемых в бюджете на специальном счете;

б) по проектно-изыскательским работам, выполняемым по заказам местных органов власти, — за счет средств от платы за землю, остающихся в местном бюджете на их специальных бюджетных счетах, а также средств, поступающих в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства;

в) по проектно-изыскательским работам, выполняемым по договорам с другими заказчиками, — за счет их средств.

2. Физическим и юридическим лицам за счет их средств могут оказываться платные услуги, связанные с изготовлением, оформлением и выдачей документов, удостоверяющих право на землю, за оказание консультативной помощи по реализации утвержденной землеустроительной документации.

## **Статья 178. Разработчики землеустроительной документации**

1. Разработчиками землеустроительной документации являются специализированные землеустроительные проектные организации, а также другие организации и физические лица.

2. Разработчик землеустроительной документации имеет право: осуществлять на основании договора (контракта) с заказчиком авторский надзор за реализацией землеустроительной документации, ставить вопрос в органах государственной власти и управления о приостановлении осуществления мероприятий, выполняемых с отступлением от утвержденной землеустроительной документации и приводящих к порче земель, ухудшению их качества и нарушению природного ландшафта, а также вносить предложения о необходимости совершенствования или переработки устаревшей землеустроительной документации.

3. Разработчики землеустроительной документации несут ответственность за качество ее разработки и экологическую без-

опасность мероприятий, предусмотренных в проектах землеустройства.

### **Статья 179. Отношения между участниками землеустроительной деятельности**

Основным правовым документом, регулирующим отношения участников землеустроительной деятельности, является договор между ними.

Заключение договора, выбор партнеров, определение обязательств либо других взаимоотношений, не противоречащих законодательным и иным нормативным правовым актам Приднестровской Молдавской Республики, являются исключительной компетенцией участников землеустроительной деятельности.

В осуществление договорных отношений между ними не допускается вмешательство органов государственной власти, местных органов власти, а также должностных лиц по вопросам, выходящим за пределы их компетенции.

Участники землеустроительной деятельности при осуществлении своих прав и обязанностей должны исходить из необходимости соблюдения интересов всех ее участников. Договор может быть изменен или расторгнут только по их взаимному соглашению либо в судебном порядке.

### **Статья 180. Права и обязанности участников землеустроительной деятельности**

1. При проведении землеустройства его участники имеют право:

- а) представлять в землеустроительных комиссиях или иных органах при обсуждении вопросов землеустройства, затрагивающих их интересы;
- б) принимать участие при осуществлении землеустройства;
- в) получать информацию о результатах землеустройства, затрагивающих их интересы;

г) ставить вопрос о новом производстве работ по землеустройству, выполненных в их отсутствие по уважительным причинам.

2. Участники землеустроительной деятельности обязаны:

а) соблюдать действующее земельное законодательство Приднестровской Молдавской Республики;

б) выполнять требования государственных органов контроля по использованию и охране земель, предъявляемые в пределах их компетенции;

в) обеспечивать соблюдение решений органов государственного управления и местных органов власти по реализации утвержденной землеустроительной документации;

г) обеспечивать проведение землеустройства при участии заинтересованных землевладельцев, землепользователей и арендаторов и перенос в натуру (на местность) элементов проектов землеустройства в установленном порядке с закреплением границ земельных участков и полей севооборотов знаками установленного образца.

### **Статья 181. Государственные гарантии участникам землеустроительной деятельности**

На территории Приднестровской Молдавской Республики гарантируется всем участникам землеустроительной деятельности обеспечение равных прав и охраняемых действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики интересов в вопросах землеустройства, гласность в обсуждении землеустроительной документации, а также право обжалования в судебном порядке любых противоправных действий.

### **Статья 182. Разрешение споров по вопросам землеустройства**

Споры между субъектами землеустроительной деятельности разрешаются органами государственной власти, местными органами власти, судом и Арбитражным судом в пределах их компе-

тенции и в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 183. Мониторинг земель**

1. Мониторинг земель — система специальных наблюдений за качественным состоянием земель в наблюдаемой комплексной природной (эко)системе, а также в связи с чрезвычайными ситуациями, с целью выделения их эволюционных явлений и процессов, негативных изменений в почвенном покрове территории, сформированных ландшафтах и установления причин этих изменений.

2. Мониторинг земель является составной частью комплексной системы мониторинга окружающей среды.

3. Задачами мониторинга земель являются:

а) своевременное выявление изменений состояния земель, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

б) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, рационального землепользования, землеустройства, контроля за использованием и охраной земель и иных функций государственного управления земельными ресурсами в Приднестровской Молдавской Республике.

4. В зависимости от целей и охватываемой территории мониторинг земель подразделяется на государственный (общереспубликанский), районный (региональный) и локальный.

5. Порядок осуществления мониторинга земель устанавливается законами и нормативными актами Приднестровской Молдавской Республики.

6. Реализация государственных программ мониторинга земель осуществляется за счет государственного бюджета, региональных программ — за счет местного бюджета или совместного финансирования республиканского и местного бюджетов, а финан-



сирование локальных программ мониторинга земель осуществляется за счет местного бюджета.

## **Глава 21. Контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 184:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

### **Статья 184. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики, использованием и охраной земель**

1. Задачей государственного контроля за соблюдением земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики, использованием и охраной земель является обеспечение исполнения земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики, соблюдения специальных требований (норм, правил, нормативов) и выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель всеми органами государственной власти, местными органами власти, юридическими лицами независимо от их подчиненности и форм собственности, на которых они основаны, должностными лицами и гражданами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Государственный контроль за соблюдением земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики, использованием и охраной земель обеспечивается Верховным Советом Приднестровской Молдавской Республики, Президентом Приднестровской Молдавской Республики, Правительством Приднестровской Молдавской Республики и органами государственного управления в пределах компетенции, предоставленной им Конституцией Приднестровской Молдавской Республики и действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, а также специально уполномоченными на то

государственными органами в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Специально уполномоченными органами, осуществляющими государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель, являются:

а) республиканский орган государственного управления, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений, и его органы на местах;

б) республиканский орган государственного управления, в ведении которого находятся вопросы охраны окружающей среды и природных ресурсов, его органы на местах;

в) республиканский орган государственного управления, в ведении которого находятся вопросы архитектуры и градостроительства, и его органы на местах.

4. Порядок осуществления государственного контроля за соблюдением земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики, использованием и охраной земель утверждается Правительством Приднестровской Молдавской Республики в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 185:*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18).*

### **Статья 185. Общественный контроль за использованием и охраной земель**

1. Задачей общественного контроля за использованием и охраной земель является проверка исполнения земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики государственными органами, предприятиями независимо от их подчиненности и форм собственности, на которых они основаны, а также

обеспечение реализации прав общественных объединений и граждан на участие в управлении государственными и общественными делами, прав граждан на благоприятную окружающую среду, иных конституционных прав граждан.

2. Общественный контроль за использованием и охраной земель осуществляется через общественных инспекторов, назначаемых специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими государственный контроль, из числа лиц, хорошо знающих земельное законодательство Приднестровской Молдавской Республики, имеющих опыт работы в области сохранения и улучшения природной среды и выразивших желание стать общественными инспекторами. Права и обязанности общественных инспекторов определяются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Общественный контроль за использованием и охраной земель может осуществляться профессиональными союзами, иными общественными объединениями, трудовыми коллективами и гражданами.

Осуществление общественного контроля производится в порядке, определяемом Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 186. Производственный контроль за использованием и охраной земель**

1. Задачей производственного контроля за использованием и охраной земель является обеспечение исполнения земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики, соблюдения специальных требований (норм, правил, нормативов), выполнения мероприятий по рациональному использованию и охране земель в деятельности конкретного предприятия.

2. Производственный контроль осуществляется в формах специального и технологического контроля.

3. Специальный контроль осуществляется уполномоченными лицами и уполномоченными органами предприятия в порядке совместительства.

4. Предприятие самостоятельно определяет уполномоченное лицо или уполномоченные органы по контролю за использованием и охраной земель, структуру уполномоченных органов производственного контроля, а также затраты на их содержание.

5. Компетенция уполномоченного лица или уполномоченных органов по контролю за использованием и охраной земель должна быть определена таким образом, чтобы они могли обеспечить принятие решений с учетом требований (норм, правил, нормативов) использования и охраны земель.

6. В случае, когда действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики установлена обязанность предприятий иметь помимо уполномоченных лиц или уполномоченных органов по контролю за использованием и охраной земель уполномоченные лица или уполномоченные органы по охране окружающей природной среды, отходам, транспортировке вредных веществ и другие уполномоченные лица или уполномоченные органы, их функции могут совмещаться одним или несколькими лицами или органами, если суммарный объем полномочий позволяет эффективно выполнять каждую из возложенных на них функций.

7. Предприятие обязано иметь и представлять по требованию государственных органов, осуществляющих государственные экспертизы, контроль или регистрацию предприятий или выдающих разрешение на его учреждение, сведения о структуре контроля за использованием и охраной земель, их функциях.

8. Технологический контроль осуществляется работниками и структурными подразделениями предприятия в процессе выполнения ими своих трудовых или служебных обязанностей и функций по контролю за соблюдением параметров, технологических режимов сельскохозяйственной, промышленной и иной деятельности, связанных с использованием земель.

## Глава 22. Охрана земель

### Статья 187. Цели и задачи охраны земель

1. Охрана земель включает системы правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий, направленных на охрану и рациональное использование земель, сохранение почв, предотвращение их деградации и недопущения необоснованного изъятия наиболее ценных земель из сельскохозяйственного и лесохозяйственного оборота, а также на восстановление и повышение плодородия почв.

2. Цели охраны земель:

а) сохранение почв, предотвращение деградации и нарушения земель, других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности путем стимулирования применения экологически безопасных технологий производства и проведения агротехнических, лесомелиоративных и иных почвозащитных мероприятий;

б) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации или нарушению;

в) внедрение в практику экологических нормативов землепользования;

г) рациональная организация территории.

### Статья 188. Содержание охраны земель

1. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны проводить мероприятия, направленные на:

а) сохранение почв, предотвращение их деградации, восстановление и повышение их плодородия, а также других полезных свойств земли;

б) защиту земель от водной и ветровой эрозии, оползней, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими

и радиоактивными веществами и других процессов, ведущих к деградации почв;

в) защиту от заражения сельскохозяйственных угодий и других земель бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;

г) рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное вовлечение ее в хозяйственный оборот;

д) использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В случаях, когда невозможно восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими и (или) радиоактивными веществами сверх установленных предельно допустимых норм, производственными отходами, сточными водами, а также земель, зараженных бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, предусматривается консервация земель в порядке, установленном органом государственного управления.

3. В целях охраны земель разрабатываются государственные и территориальные программы по охране земель, которые финансируются из средств государственного и местных бюджетов.

## **Статья 189. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве**

1. Нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других биологических веществ, загрязняющих почву, устанавливаются для оценки ее состояния в интересах охраны здоровья человека и окружающей природной среды.

2. Указанные нормативы утверждаются в порядке, устанавливаемом нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 190. Экономическое стимулирование использования и охраны земель**

1. Экономическое стимулирование использования и охраны земель направлено на повышение заинтересованности землевладельцев, землепользователей и арендаторов в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, а также на защиту земель от негативных последствий производственной деятельности.

2. Экономическое стимулирование использования и охраны земель включает:

а) выделение и использование сумм из республиканского, местных бюджетов и специальных фондов охраны земель, поступающих в порядке штрафов для восстановления земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли, для проведения на них агротехнических, лесомелиоративных и иных почвозащитных мероприятий;

б) освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения, в период, предусмотренный проектом производства работ;

в) компенсацию из средств республиканского и местных бюджетов убытков, вызванных снижением дохода в результате временной консервации земель, понесенных не по вине лиц, использующих эти земли.

3. Полная или частичная компенсация землевладельцам, землепользователям и арендаторам произведенных ими затрат по охране земель, повышению плодородия почв производится из республиканского и местных бюджетов в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.



## **Статья 191. Экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования к проектированию и вводу эксплуатацию зданий, строений, сооружений и других объектов, влияющих на состояние земель**

1. При размещении, проектировании и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых зданий, строений, сооружений и других объектов, при внедрении новой техники и технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, должны предусматриваться и осуществляться мероприятия по охране земель, обеспечиваться соблюдение экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

2. Оценка отрицательного воздействия на состояние земель и эффективности предусмотренных мероприятий по их охране производится по результатам государственной экологической экспертизы, иных государственных экспертиз, без положительного заключения которых запрещается внедрение новой техники и технологий, осуществление программ мелиорации земель, финансирование строительства (реконструкции) предприятий и других объектов.

## **Статья 192. Использование земель, подвергшихся химическому и иному техногенному загрязнению**

1. Земельные участки, подвергшиеся химическому и иному техногенному загрязнению, на которых не обеспечивается получение продукции, соответствующей установленным требованиям (нормам, правилам, нормативам), подлежат исключению из сельскохозяйственного оборота. Производство сельскохозяйственной продукции на этих землях и ее реализация запрещаются.

2. Порядок использования земель, подвергшихся химическому и иному техногенному загрязнению, порядок установления охранных зон, размещения на этих землях жилых домов, объектов

социально-культурного назначения, производственных объектов, а также проведения на них мелиоративных и культуртехнических работ определяются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики с учетом нормативов предельно допустимого уровня химического и иного техногенного воздействия.

3. Лица, допустившие химическое и иное техногенное загрязнение земель, повлекшее их изъятие из хозяйственного оборота или ухудшение качества, возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся загрязнению, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Глава 23. Ответственность за нарушение земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики**

### **Статья 193. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики**

1. Граждане, должностные лица, а также юридические лица, виновные в нарушении земельного законодательства, несут административную ответственность в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Наложение штрафов и других административных взысканий не освобождает лиц, на которых они наложены, от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного ущерба.

### **Статья 194. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики**

Уголовная ответственность за нарушения земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики устанавливается уголовным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 195. Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики**

1. Должностные лица (в том числе руководители) органов государственной власти и управления, местных органов власти, виновные в неисполнении или ненадлежащем исполнении земельного законодательства Приднестровской Молдавской Респу-

блики, в случаях, не влекущих административной или уголовной ответственности, несут дисциплинарную ответственность в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Должностные лица и работники предприятий, виновные в нарушении земельного законодательства, несут дисциплинарную ответственность в случаях, когда в результате невыполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей предприятие понесло административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земель, приведших к их загрязнению химическими и иными опасными веществами, производственными отходами и сточными водами. Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной службе, законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 196. Возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики**

1. Юридические лица и граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный ими в результате нарушения земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

2. Самовольно занятые земельные участки возвращаются государству, их землевладельцам, землепользователям, арендаторам без возмещения затрат, произведенных нарушителями земельного законодательства Приднестровской Молдавской Республики за время незаконного пользования этими участками.

3. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, само-

вольном занятии, снос зданий, строений и сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков производятся юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных нарушениях, либо за их счет.

## **Глава 24. Заключительные и переходные положения**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 197:*

*Редакция 10 — Закон ПМР от 23.04.09 № 735-ЗИД-IV (САЗ 09-17);*

*Редакция 21 — Закон ПМР от 10.05.16 № 120-З-VI (САЗ 16-19).*

### **Статья 197. Переходные положения**

Подпункт в) пункта 1 статьи 60 вступает в силу после принятия закона о религиозных организациях.

Предоставление земельных участков в долгосрочное пользование гражданам Приднестровской Молдавской Республики для ведения личного подсобного хозяйства, а также физическим и юридическим лицам под строительство зданий, строений и сооружений, в том числе переход права долгосрочного пользования на данные участки, осуществляется на безвозмездной основе.

### **Статья 198. О вступлении настоящего Кодекса в силу**

Настоящий Кодекс вступает в силу со дня официального опубликования.

### **Статья 199. Порядок приведения иных правовых актов в соответствие с настоящим Кодексом**

1. Нормативные правовые акты органов государственной власти, местных органов власти, принятые до вступления в силу настоящего Кодекса, действуют в части, не противоречащей настоящему Кодексу.

2. Нормативные правовые акты органов государственной власти, местных органов власти, противоречащие настоящему Кодексу

су, приводятся в соответствие в течение 3 (трех) месяцев со дня вступления его в силу.

По истечении указанного срока названные нормативные правовые акты утрачивают юридическую силу.

*Президент*

*Приднестровской Молдавской Республики*

*И. Смирнов*

г. Тирасполь  
19 июля 2002 г.  
№ 159-3-III

Текст подготовлен ГУ «Юридическая литература» с учетом изменений, внесенных в первоначальную редакцию (Закон ПМР от 19.07.02) на основе следующих нормативных актов:

- Редакция 2 — Закон ПМР от 3.01.03 № 221-ЗИД-III (САЗ 03-1);
- Редакция 3 — Закон ПМР от 27.02.03 № 248-ЗИД-III (САЗ 03-9);
- Редакция 4 — Закон ПМР от 21.04.03 № 266-ЗИД-III (САЗ 03-17);
- Редакция 5 — Закон ПМР от 25.05.04 № 419-ЗИД-III (САЗ 04-22);
- Редакция 6 — Закон ПМР от 27.07.07 № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31);
- Редакция 7 — Закон ПМР от 24.11.08 № 594-ЗИ-IV (САЗ 08-47);
- Редакция 8 — Закон ПМР от 9.01.09 № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2);
- Редакция 9 — Закон ПМР от 16.01.09 № 650-ЗИД-IV (САЗ 09-3);
- Редакция 10 — Закон ПМР от 23.04.09 № 735-ЗИД-IV (САЗ 09-17);
- Редакция 11 — Закон ПМР от 4.10.10 № 185-ЗИ-IV (САЗ 10-40);
- Редакция 12 — Закон ПМР от 26.05.11 № 74-ЗИ-V (САЗ 11-21);
- Редакция 13 — Закон ПМР от 29.09.11 № 155-ЗД-V (САЗ 11-39);
- Редакция 14 — Закон ПМР от 9.07.12 № 132-ЗИ-V (САЗ 12-29);
- Редакция 15 — Закон ПМР от 4.07.14 № 130-ЗИ-V (САЗ 14-27);
- Редакция 16 — Закон ПМР от 25.07.14 № 145-ЗИД-V (САЗ 14-30)
- Редакция 17 — Закон ПМР от 31.10.14 № 161-ЗИ-V (САЗ 14-44);
- Редакция 18 — Закон ПМР от 30.12.14 № 227-ЗИ-V (САЗ 15-1);
- Редакция 19 — Закон ПМР от 13.02.15 № 227-ЗИ-V (САЗ 15-7);
- Редакция 20 — Закон ПМР от 5.04.16 № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14);
- Редакция 21 — Закон ПМР от 10.05.16 № 120-З-VI (САЗ 16-19);
- Редакция 22 — Закон ПМР от 25.07.16 № 120-З-VI (САЗ 16-30);
- Редакция 23 — Закон ПМР от 11.08.16 № 206-ЗД-VI (САЗ 16-32);
- Редакция 24 — Закон ПМР от 11.08.16 № 207-ЗИД-VI (САЗ 16-32);
- Редакция 25 — Закон ПМР от 29.12.16 № 315-ЗИ-VI (САЗ 17-1);
- Редакция 26 — Закон ПМР от 30.01.17 № 21-ЗИ-VI (САЗ 17-6);
- Редакция 27 — Закон ПМР от 10.03.17 № 54-ЗИ-VI (САЗ 17-11);



Редакция 28 — Закон ПМР от 25.04.17 № 86-ЗИД-VI (САЗ 17-18);  
Редакция 29 — Закон ПМР от 29.05.17 № 116-ЗИ-VI (САЗ 17-23);  
Редакция 30 — Закон ПМР от 19.07.17 № 219-ЗИ-VI (САЗ 17-30);  
Редакция 31 — Закон ПМР от 26.12.17 № 385-ЗИ-VI (САЗ 18-1).