



Comisia agricultură și industrie alimentară

R A P O R T la proiectul Codului funciar

nr. 210 din 29.06.2023
(lectură finală)

Comisia agricultură și industrie alimentară a examinat proiectul Codului funciar și relevă că acesta a fost examinat și aprobat în lectura a doua în cadrul ședinței Parlamentului din 28.12.2023, iar la definitivarea acestuia pentru lectură finală (procedură stabilită la art.71, alin.(1) din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr.797/1996, prin care se stipulează că *lectura finală este obligatorie pentru proiectele de legi complexe și coduri*), au fost luate în considerare mai multe ajustări ce țin de domeniul rigorilor redacționale, având la bază unele concretizări și recomandări ale Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, dar și completarea parțială a art. 59, alin. (2).

Articolul în cauză prevede că, în cazul schimbării destinației terenurilor cu destinație agricolă și a celor din fondul forestier, la demersul adresat autorității executive a administrației publice locale sau, după caz, autorității administrative care implementează politici în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar, se anexează suplimentar unele acte, însă nu sunt enumerate cele de bază și anume cele stabilite prin Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1170/2016, care ulterior urmează a fi abrogat.

Astfel, art. 59, alin. (2), a fost completat și se va expune în următoarea redacție:

„(2) *La demersul privind schimbarea destinației terenurilor, prevăzut la alin. (1), se anexează:*

a) *o copie a buletinului de identitate (pentru persoanele fizice) sau o copie a deciziei de înregistrare a întreprinderii/instituției/organizației și copia extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali (pentru persoanele juridice);*

b) *o copie a actului ce confirmă dreptul de proprietate;*

c) *planul cadastral al terenului;*

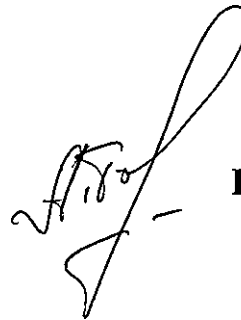
d) studiul pedologic, elaborat de o instituție publică sau privată din domeniu (în cazul terenurilor cu destinație agricolă și a celor destinate fondului forestier);

e) după caz, acordul de mediu, emis de autoritatea competentă conform prevederilor Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;

f) după caz, decizia de casare a plantațiilor, luată de proprietarul terenului sau de deținătorul acestuia cu acordul proprietarului (în cazul terenurilor ocupate de plantații perene proprietate privată), ori actul de casare a plantațiilor (în cazul terenurilor ocupate de plantații perene proprietate publică).”

În consecință, proiectul de lege a fost definitivat și redactat, fiind expus în Anexa la prezentul raport.

Pornind de la cele expuse, Comisia agricultură și industrie alimentară, cu votul majorității membrilor săi, propune proiectul Codului funciar nr. 210 din 29.06.2023 spre adoptare în lectură finală.



Alexandr TRUBCA
Președintele Comisiei

CODUL FUNCICIAR

Parlamentul adoptă prezentul cod.

Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea 1 Subiecții relațiilor funciare

Articolul 1. Domeniul de reglementare

(1) Prezentul cod reglementează regimul juridic al fondului funciar al Republicii Moldova și relațiile funciare stabilite între persoane.

(2) Fondul funciar al Republicii Moldova se constituie din totalitatea terenurilor, indiferent de tipul de proprietate, categoria de destinație sau de titlul cu care sunt deținute.

(3) Relațiile funciare reprezintă totalitatea raporturilor juridice stabilite între deținătorii de terenuri sau între aceștia, pe de o parte, și autoritățile publice, pe de altă parte, în temeiul legii, al actelor sau al faptelor juridice.

(4) Relațiile funciare sunt reglementate de Constituția Republicii Moldova, de Codul civil, de prezentul cod și de alte acte normative din domeniu.

Articolul 2. Obiectul relațiilor funciare

(1) Obiectul relațiilor funciare este pământul, resursă naturală protejată de stat, alcătuit din totalitatea terenurilor aflate pe teritoriul țării.

(2) Terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitatea solului (denumite în continuare *caracteristicile terenului*).

(3) Terenul poate fi divizibil și indivizibil.

(4) Se consideră divizibil terenul care poate fi împărțit în porțiuni fără a-i schimba destinația, formând după divizare terenuri independente.

(5) Terenul este considerat indivizibil în cazul în care caracteristicile acestuia nu permit formarea lui ca un bun independent conform normativelor tehnice.

(6) În cazurile stabilite de lege terenul poate fi considerat indivizibil.

Articolul 3. Clasificarea terenurilor

(1) În funcție de tipul de proprietate, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele categorii:

- a) terenuri proprietate publică a statului;
- b) terenuri proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- c) terenuri proprietate privată.

(2) În funcție de domeniu, terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se clasifică în următoarele categorii:

- a) terenuri din domeniul public;
- b) terenuri din domeniul privat.

(3) În funcție de destinație, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele categorii:

- a) terenuri cu destinație agricolă;
- b) terenuri destinate fondului forestier;
- c) terenuri destinate fondului apelor;
- d) terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor;
- e) terenuri cu destinație specială;
- f) terenuri destinate ocrotirii naturii și ale bunurilor de patrimoniu cultural.

(4) Terenurile din fiecare categorie de destinație pot avea mai multe moduri de folosință.

(5) Autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar aprobă Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință.

Articolul 4. Subiecții relațiilor funciare

(1) Subiecți ai relațiilor funciare sunt deținătorii de terenuri.

(2) În sensul prezentului cod, prin deținători de terenuri se înțeleg titularii dreptului de proprietate, ai drepturilor reale limitate asupra terenurilor, precum și cei

care, conform legislației civile, au calitatea de posesor de terenuri.

(3) În funcție de destinația terenurilor, dreptul subiecților relațiilor funciare poate fi limitat prin lege.

Secțiunea a 2-a

Competențele autorităților publice în domeniul relațiilor funciare

Articolul 5. Competența Guvernului

În domeniul relațiilor funciare, Guvernul are următoarele competențe:

a) asigură organizarea și planificarea strategică, elaborarea și aprobarea documentelor de politici, a cadrului normativ și celui instituțional pentru punerea în aplicare a politicilor în domeniul utilizării fondului funciar, ameliorării și conservării solurilor Republicii Moldova;

b) aprobă lista de terenuri proprietate a statului, delimitate în funcție de apartenență și pe domenii;

c) administrează terenurile proprietate a statului prin intermediul autorităților administrației publice centrale;

d) modifică categoria de destinație a terenurilor proprietate a statului;

e) asigură și organizează controlul privind folosirea și protecția solului;

f) decide, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile din domeniul public al statului, precum și în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile din domeniul privat al statului;

g) aprobă hotărâri privind schimbul terenurilor proprietate a statului;

h) aprobă hotărâri privind trecerea terenurilor proprietate a statului din domeniul public în domeniul privat al statului și viceversa;

i) aprobă măsuri de aplicare a prevederilor stabilite de prezentul cod;

j) aprobă hotărâri privind transmiterea terenurilor proprietate a statului către unitățile administrativ-teritoriale și viceversa, la solicitarea și cu acordul acestora;

k) aprobă metodologia de calcul al plăților funciare pentru terenurile proprietate a statului;

l) aprobă cadrul normativ tehnico-metodologic în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

Articolul 6. Competența organului central de specialitate care asigură elaborarea politicilor în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar

Organul central de specialitate care asigură elaborarea politicilor în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar are următoarele competențe:

a) elaborează și monitorizează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare

(conservarea, ameliorarea și sporirea fertilității solului);

b) elaborează și monitorizează politicile în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar;

c) elaborează, în baza rezultatelor cercetărilor științifice, măsuri de protecție a solului în cadrul practicilor agricole;

d) adoptă bune practici de folosință a terenurilor agricole;

e) asigură elaborarea regulilor de creare și ținere a cadastrului funciar;

f) elaborează cadrul tehnico-metodologic în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

Articolul 7. Competența autorității administrative care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar

Autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar are următoarele competențe:

a) implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare (conservarea, ameliorarea și sporirea fertilității solului);

b) implementează politicile în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar și organizează lucrări privind reglementarea monitoringului funciar;

c) implementează politicile în domeniul cadastrului funciar;

d) implementează politicile în domeniul delimitării terenurilor proprietate a statului, după caz.

Articolul 8. Competența autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea/de nivel special

În domeniul relațiilor funciare, autoritățile deliberative ale administrației publice locale de nivelul al doilea și Adunarea Populară a UTA Găgăuzia au următoarele competențe:

a) decid cu privire la schimbul terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale aflate pe teritoriul acestora;

b) coordonează suprafețele de teren care rămân în proprietatea statului în limita unității administrativ-teritoriale de nivelul al doilea sau a UTA Găgăuzia;

c) decid cu privire la hotarele unităților administrativ-teritoriale de nivelul al doilea;

d) schimbă destinația terenurilor proprietate a raionului, municipiului sau a UTA Găgăuzia în modul stabilit de prezentul cod;

e) aprobă modificarea hotarelor unităților administrativ-teritoriale în cazul transmiterii unor terenuri din componența unei unități administrativ-teritoriale de nivelul întâi în componența altei unități administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în temeiul deciziilor autorității deliberative a administrației publice locale;

f) decid, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile din domeniul public al raionului, al municipiului sau al UTA Găgăuzia, precum și în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale de nivelul al doilea sau al UTA Găgăuzia;

g) expropriează terenuri pentru lucrări de interes local, în conformitate cu Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999.

Articolul 9. Competența autorităților administrației publice locale de nivelul întâi

(1) În domeniul relațiilor funciare, autoritățile deliberative ale administrației publice locale de nivelul întâi au următoarele competențe:

a) stabilesc hotarele unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi;

b) decid cu privire la schimbarea destinației terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi ori proprietate a persoanei fizice sau juridice, aflate pe teritoriul acesteia, în temeiul cererii proprietarului, cu excepția terenurilor proprietate a statului, în modul stabilit de prezentul cod;

c) decid, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile din domeniul public al unității administrativ-teritoriale, precum și în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale;

d) decid cu privire la schimbul terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, aflate pe teritoriul acesteia;

e) decid cu privire la schimbarea modului de folosință a terenurilor cu destinație agricolă prevăzute la art. 23 alin. (2) lit. b), f) și g);

f) expropriează terenuri pentru lucrări de interes local, în conformitate cu Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999.

(2) În domeniul relațiilor funciare, autoritățile executive ale administrației publice locale de nivelul întâi au următoarele competențe:

a) stabilesc și aprobă inițial hotarele terenurilor deținătorilor de teren în cazul terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale și al terenurilor proprietate privată;

b) perfectează și eliberează actele privind dreptul deținătorului de teren în cazul terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale;

c) asigură perceperea impozitului funciar;

d) asigură stabilirea și perceperea redevenței anuale pentru dreptul de suprafață, precum și încasarea plăților funciare contractuale pentru terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale.

Secțiunea a 3-a Cadastrul funciar

Articolul 10. Noțiunea de cadastru funciar

(1) Cadastrul funciar este un sistem informațional automatizat care conține următoarele informații cu privire la terenuri:

- a) parametrii cantitativi ai terenurilor;
- b) parametrii calitativi ai solurilor.

(2) Parametrii cantitativi ai terenurilor includ informații cu privire la suprafața terenurilor, sistematizate după:

- a) destinații;
- b) moduri de folosință;
- c) categorii de deținători de terenuri.

(3) Parametrii calitativi ai terenurilor includ următoarele informații cu privire la calitatea solurilor terenurilor cu destinație agricolă:

- a) nota medie de bonitate;
- b) gradul de eroziune.

Articolul 11. Ținerea cadastrului funciar

(1) La nivel național, cadastrul funciar este ținut de autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

(2) Autoritatea executivă a administrației publice locale asigură înregistrarea caracteristicilor terenurilor în sistemul informațional automatizat al cadastrului funciar.

(3) Cadastrul funciar interacționează cu alte cadastre de specialitate și registre de publicitate ce conțin date relevante despre obiectele cadastrului funciar.

(4) Cercetările pedologice necesare pentru ținerea cadastrului funciar se efectuează de instituții publice sau private cu laboratoare acreditate în domeniu, o dată la 10–15 ani, iar cercetările agrochimice – o dată la 4 ani. Pe terenurile în care s-au executat lucrări de ameliorare, pe cele în care au avut loc procese de degradare a solului (supraumezire, salinizare, solonețizare) și pe cele irigate, cercetările respective se fac ori de câte ori este necesar.

(5) Autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar la nivel național

publică cadastrul funciar pe portalul guvernamental al datelor deschise.

(6) Structura cadastrului funciar și modul de introducere a datelor și informațiilor în acest sistem se stabilesc de Guvern.

Articolul 12. Documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren

(1) Documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt:

a) actele privind dreptul deținătorului de teren, eliberate de autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi, în cazul transmiterii de către aceasta a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, sau de organul abilitat cu administrarea și deetimizarea proprietății publice, în cazul transmiterii de către stat a terenurilor proprietate a statului;

b) certificatul de moștenitor;

c) contractul de vânzare-cumpărare;

d) contractul de suprafață;

e) contractul de locațiune;

f) contractul de comodat;

g) contractul de donație;

h) contractul de schimb;

i) contractul dearendă;

j) alte acte juridice care confirmă dreptul asupra terenului conform Codului civil.

(2) Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern.

(3) Dreptul de proprietate și drepturile reale limitate asupra terenului se înregistrează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și Codul civil.

Articolul 13. Inadmisibilitatea folosirii terenurilor până la stabilirea hotarelor în natură

Deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința acestora, inclusiv în condiții dearendă, suprafață sau locațiune, până când hotarele terenurilor în cauză nu sunt stabilite în natură de către:

a) autoritățile administrației publice locale, în cazul transmiterii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;

b) autoritatea administrativă centrală în domeniul administrării și deetimizării proprietății publice, în cazul transmiterii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului.

Capitolul II PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Secțiunea 1 Proprietatea publică asupra terenurilor

Articolul 14. Terenurile proprietate publică

(1) Dreptul de proprietate asupra terenurilor proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

(2) Dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor se exercită de către Guvern, prin intermediul autorităților administrației publice centrale, iar dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale – de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale.

Articolul 15. Regimul juridic al terenurilor din domeniul public și procedura de delimitare

(1) Terenurile din domeniul public formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

(2) Regimul juridic al terenurilor din domeniul public și procedura de delimitare a acestora sunt reglementate de Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Articolul 16. Transmiterea terenurilor proprietate publică între stat și autoritățile administrației publice locale

(1) Terenurile aflate în proprietatea publică a statului se transmit în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale prin hotărâre de Guvern, cu acordul autorității deliberative a administrației publice locale/Adunării Populare a UTA Găgăuzia.

(2) Transmiterea terenurilor proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale din domeniul public în domeniul privat și viceversa se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale/Adunării Populare a UTA Găgăuzia.

(3) Transmiterea terenurilor proprietate publică a statului din administrarea unei autorități a administrației publice centrale în administrarea altei autorități a administrației publice centrale se face prin hotărâre de Guvern.

(4) Transmiterea terenurilor din proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului se face printr-o decizie a autorității deliberative a administrației publice locale/Adunării Populare a UTA Găgăuzia, cu acordul Guvernului.

(5) Transmiterea terenurilor din proprietatea publică a unei unități administrativ-teritoriale în proprietatea publică a altei unități administrativ-teritoriale se face printr-o decizie a autorității administrației publice locale a unității administrativ-teritoriale în proprietatea căreia se află terenurile respective, la solicitarea autorității deliberative a administrației publice locale a unității administrativ-teritoriale către care sunt transmise terenurile respective.

(6) Schimbul de terenuri proprietate publică a statului cu terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se face prin hotărâre de Guvern, cu condiția existenței unei decizii a autorității deliberative a administrației publice locale privind acceptul sau, după caz, solicitarea schimbului de terenuri.

(7) Valoarea terenului ce urmează a fi schimbat trebuie să fie echivalentă cu valoarea de piață a acestuia.

(8) Schimbul de terenuri din domeniul privat al proprietății publice a statului sau a unității administrativ-teritoriale cu terenuri proprietate privată a unei persoane fizice sau juridice poate avea loc în procesul de consolidare a terenurilor cu destinație agricolă sau pentru soluționarea unei situații litigioase ce poate cauza daune unității administrativ-teritoriale, fapt ce rezultă dintr-o expertiză financiar-contabilă sau juridică, sau pentru cauză de utilitate publică. Prevederile alin. (7) se aplică în mod corespunzător.

Articolul 17. Înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

(1) Un teren din domeniul privat al statului/unității administrativ-teritoriale poate fi vândut doar prin licitație publică, cu excepțiile prevăzute la alin. (4) și (7).

(2) Vânzarea-cumpărarea unui teren din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se face de către autoritatea executivă a administrației publice locale, în baza deciziei autorității deliberative a acesteia, iar a unui teren din domeniul privat al statului – de către Guvern, prin intermediul autorității administrative centrale din domeniul administrării și deetatizării proprietății publice, la preț de piață, care nu va fi mai mic decât prețul determinat conform alin. (18).

(3) La încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului din domeniul privat al statului/unității administrativ-teritoriale, vânzătorul poate stabili grevări, cu

titlu provizoriu sau perpetuu, în sarcina dobânditorilor, care vor subzista și în sarcina dobânditorilor subsecvenți.

(4) Un teren care, după parametri și amplasare, nu poate fi utilizat ca bun imobil independent conform normativelor din domeniu se vinde prin licitație către deținătorii de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi utilizat ca un bun imobil independent se face direct către unicul deținător de teren adiacent printr-un contract de vânzare-cumpărare.

(5) Prevederile alin. (4) se aplică și în cazul transmiterii cu drept de suprafață, de locațiune sau de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se transmit cu drept de suprafață, de locațiune și de arendă prin licitație.

(6) La stabilirea hotarelor unui teren de pe lângă casă, în cazul lucrărilor executate la cererea titularului de drept, dacă se constată că suprafața, parametrii și amplasarea terenului depășesc normele prevăzute de legislație și acesta nu poate fi format ca un bun imobil independent de drept, nici nu poate fi separat astfel încât, în comun cu alte suprafețe, să formeze un bun imobil independent, autoritatea administrației publice locale îl transmite în proprietate posesorului de fapt. În cazul în care, după parametri și amplasare, terenul menționat poate fi format ca un bun imobil independent, după formare și înregistrare, acesta se înstrăinează prin licitație.

(7) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor cu destinație agricolă, terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni de câmp ocupate de drumuri tehnologice și de exploatare agricolă existente, specificate la art. 29 alin. (3), și/sau de drumuri tehnologice proiectate, dar nerealizate, se vând prin negocieri directe. Vânzarea-cumpărarea acestor terenuri se face la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care terenurile aparțin aceleiași persoane, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate și căile de acces către alte terenuri și obiecte existente nu vor fi îngrădite.

(8) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor cu destinație agricolă, terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni de câmp ocupate de fâșii forestiere proiectate, dar neplantate, se vând prin negocieri directe. Vânzarea-cumpărarea acestor terenuri se face la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care terenurile aparțin aceleiași persoane, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate.

(9) În cazul vânzării unui teren în condițiile alin. (8), cumpărătorul este obligat să asigure întocmirea proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole, care, pe lângă alte elemente, trebuie să conțină proiectarea fâșiilor

forestiere pe o suprafață nu mai mică decât suprafața terenului vândut în condițiile alin. (8), iar în cazul micșorării acestei suprafețe, să conțină o justificare argumentată. De asemenea, cumpărătorul este obligat să asigure plantarea fâșiilor forestiere antierozionale și amenajarea hidrologică a terenului, în conformitate cu proiectul menționat, elaborat de o instituție publică sau privată din domeniu. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate sub condiția suspensivă a executării obligațiilor prevăzute.

(10) Autoritatea executivă a administrației publice locale asigură ca obligațiile prevăzute la alin. (9) și condiția suspensivă să fie prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare.

(11) Termenul de executare de către cumpărător a obligațiilor prevăzute la alin. (9) este de până la 2 ani din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

(12) În cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat la alin. (11), plata achitată pentru cumpărarea terenului se restituie și dreptul de proprietate constituit sub condiția suspensivă se stinge de plin drept, iar dreptul transmis trece înapoi de plin drept la data îndeplinirii condiției.

(13) În cazul executării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat la alin. (11), autoritățile administrației publice locale sunt obligate să monitorizeze timp de 2 ani implementarea prevederilor proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole.

(14) Până la executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9) se interzice înstrăinarea sau grevarea terenului dobândit în condițiile alin. (8).

(15) Plata pentru vânzarea-cumpărarea terenului din domeniul privat al statului/unității administrativ-teritoriale se face integral, într-un termen ce nu va depăși 90 de zile calendaristice de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(16) În cazul în care nu achită plata pentru vânzarea-cumpărarea terenului în termenele stabilite în contract, în condițiile alin. (15), cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată precum și dobânda de întârziere.

(17) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor din domeniul privat al statului se varsă la bugetul de stat, iar cele rezultate din vânzarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale – la bugetul unității administrativ-teritoriale respective.

(18) Prețul de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale se determină de către un evaluator conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

(19) Autoritatea deliberativă a administrației publice locale decide asupra transmiterii în proprietate, cu titlu gratuit, a unor sectoare de teren din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, având destinația construcției și amenajări. Terenurile respective sunt transmise familiilor tinere pentru construcția caselor de locuit în localitățile rurale (până la 0,12 hectare per familie) până la epuizarea acestora.

(20) Transmiterea sectoarelor de teren conform alin. (19), în mod repetat, în favoarea aceluiași beneficiari, este interzisă.

(21) În cazul în care proprietarul clădirii ori al unității din condominiu deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, altul decât dreptul de proprietate, raporturile funciare conexe cad sub incidența Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Articolul 18. Terenurile aferente

(1) Se consideră teren aferent terenul pe care sunt amplasate nemijlocit una sau mai multe construcții, inclusiv una sau mai multe unități din condominiu, împreună cu terenul adiacent, utilizat efectiv conform schemei procesului tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

(2) În cazul terenurilor proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale pentru care s-a instituit dreptul de suprafață prin efectul legii în folosul proprietarului construcției sau al proprietarilor încăperilor izolate din construcție, hotarele terenului aferent se stabilesc de către autoritatea administrativă centrală în domeniul administrării și deținerii proprietății publice sau de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale de nivelul întâi.

Articolul 19. Înstrăinarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

(1) Vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face de către autoritățile administrației publice locale, iar a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată – de către autoritatea administrativă centrală în domeniul administrării și deținerii proprietății publice, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare.

(2) În cazul vânzării-cumpărării unui teren aferent din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune o cerere adresată autorității executive a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială în care este amplasat terenul, iar în cazul vânzării-cumpărării unui teren aferent din domeniul privat al statului, cererea se depune la autoritatea administrativă centrală în domeniul administrării și deetatăzării proprietății publice.

(3) La cererea prevăzută la alin. (2) cumpărătorul anexează schema terenului aferent, elaborată de un specialist care deține certificat de atestare tehnico-profesională în construcții, planul geometric, copia buletinului de identitate sau a pașaportului, copiile documentelor în baza cărora dreptul de proprietate asupra bunului amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, autorizația de construire și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate.

(4) Pentru vânzarea-cumpărarea unui teren aferent din domeniul privat al statului se prezintă suplimentar avizul autorității administrației publice centrale în administrarea căreia se află terenul și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul și/sau clădirile amplasate pe terenul supus vânzării, după caz.

(5) Autoritatea administrativă centrală în domeniul administrării și deetatăzării proprietății publice, în termen de 30 de zile calendaristice de la data înregistrării cererii și a documentelor anexate prevăzute la alin. (3) și (4), le examinează și îi comunică în scris cumpărătorului acordul sau refuzul de a vinde terenul aferent, indicând motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea acestuia.

(6) La prezentarea cererii și a documentelor indicate la alin. (3), secretarul consiliului local le înregistrează și, în termen de 30 de zile calendaristice de la data depunerii cererii, examinează posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, apoi prezintă documentele necesare autorității deliberative a administrației publice locale pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului aferent.

(7) După adoptarea deciziei respective, autoritatea executivă a administrației publice locale asigură întocmirea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, eliberând cumpărătorului două exemplare pentru autentificare notarială. Cumpărătorul asigură autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare pentru două exemplare și le depune la organul cadastral teritorial.

(8) La adoptarea deciziei privind vânzarea unui teren aferent, în cazul fiecărui teren aparte, autoritatea deliberativă a administrației publice locale trebuie să țină cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe terenul cu același număr cadastral și de interesele proprietarilor de terenuri adiacente.

(9) În cazul refuzului de a vinde terenul aferent, autoritatea administrației publice locale îi prezintă cumpărătorului, în termen de 30 de zile calendaristice, un răspuns în scris, în care indică motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului aferent.

(10) Suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabilește în conformitate cu documentele normative în construcții și normele de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborată de un specialist care deține certificat de atestare tehnico-profesională în construcții. În procesul elaborării schemei terenului aferent, în funcție de destinația acestuia, vor fi solicitate, după caz, avize ale autorităților pentru protecția mediului, pentru silvicultură, pentru urbanism, ale altor autorități interesate.

(11) Schema terenului aferent, elaborată conform alin. (10), se coordonează cu organul local de arhitectură și urbanism.

(12) Terenul aferent neutilizat pentru necesități tehnologice este administrat de autoritatea administrației publice locale, respectiv, de autoritatea administrativă centrală în domeniul administrării și deținerii proprietății publice.

(13) În cazul în care pe un teren aferent sunt amplasate mai multe construcții cu titulari diferiți și/sau cu moduri de folosință diferite (locative/nelocative), determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se face la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului aferent. În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor dintr-o construcție aparține mai multor proprietari, după înregistrarea cotelor-părți din construcție, toți coproprietarii construcției au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părți, fiecare achitând un preț proporțional cotei deținute.

Secțiunea a 2-a **Proprietatea privată asupra terenurilor**

Articolul 20. Reglementarea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor

(1) Dreptul de proprietate privată și drepturile reale limitate asupra terenurilor sunt reglementate de prevederile Codului civil, ținându-se cont de particularitățile stabilite de prezentul cod.

(2) Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi limitat în măsura prevăzută de prezentul cod sau de alte acte normative, precum și de drepturile terților.

Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobândit, în condițiile legii, de persoane fizice și juridice, cu excepțiile stabilite de prezentul cod.

(2) Persoana fizică sau juridică străină, sau persoana juridică al cărei capital social conține investiții străine, sau care are în calitate de administrator ori fondator (asociat), ori acționar persoane fizice sau juridice străine, sau persoanele juridice al căror capital social conține investiții străine, sau beneficiarii efectivi ai acestora nu pot dobândi sau deține drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă ori asupra terenurilor destinate fondului forestier prin acte juridice între vii, sub sancțiunea nulității absolute a actului juridic de dobândire.

(3) În cazul dobândirii prin succesiune, prin hotărârea instanței de judecată sau prin ipotecă a terenurilor menționate la alin. (2), succesorii sunt obligați să îl înstrăineze în termen de un an, calculat de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.

(4) Dacă, în termenul stabilit la alin. (3), persoana care nu are dreptul să dețină în proprietate terenul cu destinație agricolă sau terenul destinat fondului forestier nu a înstrăinat terenul în cauză, autoritatea administrației publice locale va solicita instanței de judecată înstrăinarea acestuia în condițiile art. 539 din Codul civil nr. 1107/2002.

Articolul 22. Obligațiile proprietarului de terenuri și ale altor deținători de terenuri

(1) Proprietarul de terenuri și alți deținători de terenuri au următoarele obligații:

a) respectarea hotarelor terenului, asigurarea integrității bornelor de delimitare a hotarelor terenului;

b) înregistrarea dreptului asupra terenului în registrele de publicitate corespunzătoare;

c) respectarea reglementării tehnice „Măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole”;

d) respectarea dreptului de vecinătate;

e) neadmiterea acțiunilor ce ar putea afecta cantitativ sau calitativ terenurile vecine;

f) aplicarea măsurilor de protecție a solului împotriva poluării;

g) aplicarea măsurilor de ameliorare a solului în baza reglementărilor tehnice de protecție a solului;

h) preîntâmpinarea degradării și distrugerii învelișului de sol, a altor urmări negative cauzate de factorul natural, precum și de cel antropic;

- i) combaterea eroziunii solului și stabilizarea alunecărilor de teren;
- j) folosirea terenului conform destinației;
- k) întreținerea terenului în stare fitosanitară (combaterea răspândirii buruienilor);
- l) achitarea impozitelor, a taxelor și a altor plăți aferente deținerii terenului;
- m) notificarea în scris a autorității administrației publice locale de nivelul întâi, în termen de 30 de zile calendaristice, despre schimbarea modului de folosință a terenului cu destinație agricolă;
- n) aplicarea măsurilor de prevenire și combatere a degradării fizice, salinizării și a solonețizării secundare a solului;
- o) amenajarea antierozională a terenului în scopul combaterii eroziunii solului și efectuarea lucrărilor de ameliorare a solului erodat.

(2) În cazurile de transmitere a terenului în folosință sau în posesiune, obligațiile stabilite de prezentul cod revin persoanei care a dobândit folosința sau posesiunea terenului, cu excepția obligației stabilite la alin. (1) lit. m), dacă actul juridic de transmitere nu prevede altfel.

Capitolul III **TERENURILE CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ**

Secțiunea 1 **Clasificarea terenurilor cu destinație agricolă**

Articolul 23. Moduri de folosință a terenurilor cu destinație agricolă

(1) Terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sunt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole, pentru amplasarea infrastructurii agricole, pentru obținerea produselor energetice și a energiei regenerabile, precum și în alte moduri conform alin. (2).

(2) Terenurile cu destinație agricolă pot fi folosite în următoarele moduri:

- a) pentru obținerea producției agricole;
- b) pentru amplasarea infrastructurii agricole;
- c) pentru cultivarea culturilor de plante energetice lemnoase;
- d) pentru instalarea sistemelor fotovoltaice solare;
- e) pentru înființarea fâșiilor forestiere de protecție a câmpurilor;
- f) pentru amenajarea drumurilor tehnologice și de exploatare agricolă;
- g) pentru cultivarea loturilor pomicole în cadrul întovărășirilor pomicole;
- h) pentru ameliorarea terenurilor degradate.

(3) Obiectele de infrastructură se amplasează pe terenurile cu destinație

agricolă în baza documentației de proiect, aprobată de organul central de specialitate al statului care asigură realizarea politicii în domeniul construcțiilor și urbanismului, și în baza autorizației de construire, eliberată în condițiile legii, după decopertarea stratului de sol fertil și depozitarea lui în locurile stabilite de autoritățile cu atribuții în domeniul mediului.

Articolul 24. Terenurile pentru producția agricolă

Terenurile pentru producția agricolă includ terenurile arabile, inclusiv serele, solariile și răsadnițele, pârloaga (terenurile arabile lăsate necultivate-unul sau mai mulți ani pentru refacerea fertilității solului), livezile, viile, plantațiile de nuci, plantațiile de dud, plantațiile eterooleaginoase, plantațiile de arbuști fructiferi, grădinile, fânețele (cele cu vegetație), pășunile, plantațiile agroforestiere și silvopastorale și loturile pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole.

Articolul 25. Terenurile pentru infrastructura agricolă

Terenurile pentru infrastructura agricolă includ terenurile ocupate de depozite, de frigidere pentru păstrarea produselor agricole, de hale destinate procesării primare a produselor agricole perisabile, infrastructurii postrecoltare și infrastructurii pentru cercetări științifico-practice, de fățări, de ateliere de reparație și păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice, de infrastructura pentru procesarea primară a producției, de fântâni de mină, de sonde care alimentează cu apă obiectele de infrastructură agricolă, de sonde pentru irigare, de stații de epurare ale infrastructurii agricole dacă sunt parte din procesul tehnologic al acestora, de laboratoare de încercări acreditate pentru domeniul agriculturii și industriei alimentare, de pensiuni agroturistice, de iazuri antierozionale, de bazine de acumulare a apelor pluviale la irigare, de instalații de desecare și irigare, dacă nu au fost transmise la o altă categorie de destinație.

Articolul 26. Terenurile pentru culturi de plante energetice lemnoase

(1) Terenurile pentru culturi de plante energetice lemnoase includ terenurile ocupate de culturile de plante energetice lemnoase, cu excepția celor amplasate pe terenurile destinate fondului apelor.

(2) Pentru terenurile de calitate superioară se identifică doar speciile de plante energetice lemnoase care nu vor afecta negativ calitatea solului sau procesul pedogenetic al resurselor de sol ale terenurilor respective și care vor îmbunătăți calitatea acestora.

(3) Culturile de plante energetice lemnoase sunt testate și recomandate spre cultivare de autoritățile administrative centrale cu atribuții în domeniul agriculturii

și mediului, în condiții de amenajare antierozională a terenurilor respective pentru prevenirea eroziunii și asigurarea conservării solului.

Articolul 27. Terenurile pentru sisteme fotovoltaice solare

(1) Terenurile pentru sisteme fotovoltaice solare includ terenurile ocupate de instalațiile de panouri fotovoltaice solare, fixate la sol printr-o structură metalică, conform normelor tehnice elaborate de organul central de specialitate al statului care asigură elaborarea și promovarea surselor de energie regenerabilă.

(2) Terenurile pentru sisteme fotovoltaice solare se mențin înierbate.

Articolul 28. Terenurile pentru fâșii forestiere de protecție a câmpurilor

(1) Terenurile pentru fâșii forestiere de protecție a câmpurilor includ terenurile, aflate în diferite grade de degradare, ocupate sau proiectate pentru a fi ocupate de fâșii forestiere de protecție a câmpurilor.

(2) Terenurile proiectate pentru a fi ocupate de fâșii forestiere, dar neplantate, implicate într-un singur proces tehnologic, pot fi vândute în condițiile stabilite la art. 17 alin. (8)–(14).

(3) Reducerea suprafeței terenurilor pentru fâșii forestiere de protecție a câmpurilor, indiferent de forma de proprietate, este interzisă.

Articolul 29. Terenurile pentru drumuri tehnologice și de exploatare agricolă

(1) Drumurile tehnologice și de exploatare agricolă proprietate publică sunt de interes general, fiind integrate în organizarea și amenajarea teritoriului, stabilesc legătura între masivele de terenuri și drumurile publice în scopul efectuării transportului producției agricole și pentru accesul mașinilor agricole necesare în procesul de producție.

(2) Drumurile tehnologice și de exploatare agricolă fac parte din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale, circuitul civil al acestora fiind limitat în condițiile legii.

(3) Terenurile cu drumuri tehnologice și de exploatare agricolă implicate într-un singur proces tehnologic, după trecerea acestora din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, pot fi vândute în condițiile stabilite la art. 17 alin. (7).

(4) Transmiterea în administrare/gestiune a terenurilor cu drumuri tehnologice

și de exploatare agricolă proprietate publică este interzisă.

Articolul 30. Terenurile pentru loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole

Terenurile pentru loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole sunt utilizate în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea infrastructurii agricole în conformitate cu condițiile stabilite de prezentul cod.

Articolul 31. Terenurile degradate

(1) Terenuri degradate sunt terenurile care, prin diverse procese naturale (eroziune cu apă și vânt, ravenare, surpare, alunecare, supraumezire) sau antropice de degradare (degradare fizică, dehumificare, solonețizare, salinizare, hidromorfizare secundară), și-au pierdut definitiv sau parțial capacitatea productivă, devenind foarte puternic, puternic, moderat ori slab degradate.

(2) Deținătorii/utilizatorii de terenuri degradate sunt obligați să întreprindă măsuri de ameliorare a acestora, elaborate în baza unor investigații pedologice.

Articolul 32. Schimbarea modului de folosință a terenurilor cu destinație agricolă

(1) Schimbarea modului de folosință a unui teren cu destinație agricolă în scopurile specificate la art. 23 alin. (2) lit. a), c) și d) se face de către proprietarul terenului sau de către deținătorul de teren, cu acordul proprietarului.

(2) Schimbarea modului de folosință a unui teren cu destinație agricolă în scopurile specificate la art. 23 alin. (2) lit. b), e), f), g) și h) se face în temeiul cererii proprietarului de teren, prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale de nivelul întâi, iar în cazul orașelor cu statut de municipiu – prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale respective sau a autorității administrației publice centrale în administrarea căreia se află terenul proprietate a statului.

(3) Schimbarea modului de folosință a unui teren cu destinație agricolă având modul de folosință pășuni și fânețe, aflat în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, se face numai după consultarea preventivă a deținătorilor de animale.

(4) Proiectele de organizare și amenajare a teritoriului agricol se elaborează de către autoritățile/instituțiile de proiectare și organizare a teritoriului, în baza documentației de amenajare a teritoriului.

(5) Autoritățile administrației publice locale, în termenul stabilit la art. 60 alin. (1) din Codul administrativ nr. 116/2018, examinează demersul și materialele prezentate de proprietar și aduc la cunoștința acestuia decizia autorității deliberative a administrației publice locale privind schimbarea modului de folosință a terenului cu destinație agricolă în scopurile specificate la art. 23 alin. (2) lit. b), e), f), g) și h).

(6) În termen de 30 de zile lucrătoare de la schimbarea modului de folosință a terenului cu destinație agricolă în scopurile indicate la art. 23 alin. (2) lit. a), c) și d), proprietarul terenului este obligat să informeze în scris în acest sens autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi, specificând suprafața terenului, modul de folosință anterior și cel actual și numărul cadastral al terenului (pentru terenurile înregistrate), în scopul modificării înscrierilor în cadastrul funciar, sub sancțiunea nulității schimbării modului de folosință.

Articolul 33. Terenurile cu destinație agricolă de calitate superioară

(1) Terenurile cu destinație agricolă de calitate superioară sunt terenurile amplasate pe o suprafață orizontală (înclinația $< 1^\circ$) și cvasiorizontală (înclinația $1-3^\circ$), terenurile cu nota de bonitate a învelișului de sol mai mare de 60 de puncte (indiferent de unitatea de relief pe care sunt amplasate), terenurile irigate, loturile experimentale, terenurile instituțiilor de cercetări științifice și ale instituțiilor de învățământ.

(2) În scopul protecției terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară se interzice retragerea acestora din circuitul agricol, utilizarea acestora în alte scopuri decât cele agricole sau desfășurarea pe aceste terenuri a operațiunilor tehnologice ori de altă natură ce conduc la degradarea solului, cu excepția cazurilor stabilite la art. 58 alin. (6).

(3) Schimbarea destinației în cazul terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară pentru necesități de stat sau publice se face doar în cazuri excepționale, prin hotărâre de Guvern sau prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale de nivelul întâi sau al doilea ori a Adunării Populare a UTA Găgăuzia, în a căror proprietate se află terenul respectiv, conform procedurii prevăzute de regulamentul aprobat de Guvern.

Secțiunea a 2-a **Arenda terenurilor cu destinație agricolă**

Articolul 34. Contractul de arendă a terenurilor cu destinație agricolă

Contractul de arendă a terenurilor cu destinație agricolă se încheie în formă scrisă, conform normelor stabilite de Codul civil.

Articolul 35. Arenda terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică

(1) Terenurile cu destinație agricolă proprietate publică se transmit în arendă prin licitație publică de către titularii dreptului de administrare, desemnați de Guvern sau de autoritățile administrației publice locale, în modul stabilit de Codul civil.

(2) În cazul în care autoritățile administrației publice locale decid să transmită în arendă terenuri cu destinație agricolă proprietate a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi cu modul de folosință pășuni și fânețe, acestea sunt transmise în arendă prin licitație, doar deținătorilor de animale care practică zootehnia în exploatații autorizate conform prevederilor art. 18 din Legea nr. 221/2007 privind activitatea sanitară veterinară.

(3) Deținătorilor de animale care au obținut dreptul de folosință a terenurilor cu destinație agricolă proprietate a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi cu modul de folosință pășuni și fânețe în condițiile alin. (2) li se transmite și obligația de a executa anual lucrări de întreținere și de ameliorare a acestor terenuri, precum și de sporire a potențialului lor productiv.

(4) Modul de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului se stabilește de Guvern.

Articolul 36. Transmiterea în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritățile administrației publice locale

(1) În cazul în care proprietarul unui teren cu destinație agricolă nu întreține terenul în stare fitosanitară (combaterea răspândirii buruienilor) mai mult de 2 ani succesiv, autoritatea administrației publice locale poate să își rezerve dreptul de a administra terenul respectiv, dispunând transmiterea lui în arendă, în următoarele condiții:

a) proprietarul terenului este somat în scris ca, în termen de 3 luni, să ia măsurile necesare privind utilizarea terenului;

b) în cazul în care somația recepționată de proprietarul terenului rămâne fără răspuns, autoritatea administrației publice locale decide transmiterea acestui teren în

arendă prin licitație publică sau, după caz, prin negocieri directe unicului deținător de teren adiacent.

(2) Administrarea terenului cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritatea administrației publice locale nu este un impediment pentru înstrăinarea terenului respectiv de către proprietarul acestuia ori pentru constituirea altor drepturi reale asupra terenului respectiv.

(3) Proprietarul sau dobânditorii legali ai terenului cu destinație agricolă pot, în orice moment, printr-o declarație scrisă adresată autorității administrației publice locale, să își înotoarcă dreptul de a administra terenul, aceasta constituind temei de rezoluțiune imediată a contractului de arendă în condițiile stabilite de art. 1296 alin. (1) lit. c) din Codul civil nr. 1107/2002.

(4) Plata pentru arenda terenului cu destinație agricolă proprietate privată va fi depozitată pe un cont special al primăriei și transferată proprietarului terenului din momentul rezoluțiunii contractului de arendă, din această sumă fiind reținute costurile administrative ale primăriei pentru transmiterea terenului în arendă.

(5) Modul de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritățile administrației publice locale se stabilește de Guvern.

Articolul 37. Înregistrarea contractului de arendă

(1) Contractul de arendă a terenurilor cu destinație agricolă și a altor bunuri agricole se înregistrează la autoritatea administrației publice locale în a cărei rază teritorială se află terenurile și bunurile în cauză sau la organul cadastral teritorial, în modul stabilit de Codul civil.

(2) Organul cadastral teritorial, în termen de o lună de la efectuarea înregistrărilor, prezintă autorității administrației publice locale de nivelul întâi din raza sa de activitate informația din registrul bunurilor imobile privind notarea arendeii, privind modificările la notare sau privind radierea notărilor.

(3) Înregistrarea arendeii în registrul contractelor de arendă, ținut de autoritatea administrației publice locale în a cărei rază teritorială se află terenul, se efectuează în condițiile stabilite de Codul civil și Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Secțiunea a 3-a **Consolidarea terenurilor cu destinație agricolă**

Articolul 38. Consolidarea terenurilor cu destinație agricolă

(1) Consolidarea terenurilor cu destinație agricolă reprezintă un complex de acțiuni organizatorice, juridice și tehnice, întreprinse în scopul optimizării structurii acestor terenuri în funcție de proprietar, suprafață și amplasament.

(2) Pot fi supuse consolidării terenurile cu destinație agricolă situate în limitele aceleiași localități.

(3) Consolidarea terenurilor cu destinație agricolă se efectuează din inițiativa proprietarilor de terenuri, prin următoarele modalități:

- a) prin folosirea în comun a terenurilor;
- b) prin separare, comasare și redefinire a hotarelor sectoarelor de teren;
- c) prin arendă sau vânzare-cumpărare;
- d) prin schimbul sectoarelor de teren între deținătorii de teren, inclusiv între deținătorii de teren participanți la procesul de consolidare;
- e) prin alte modalități neinterzise de lege.

(4) La consolidarea terenurilor cu destinație agricolă sunt respectate următoarele condiții:

- a) consolidarea terenurilor asigură o exploatare mai eficientă a acestora decât până la consolidare;
- b) există acordul persoanelor ale căror interese pot fi atinse ca urmare a consolidării terenurilor (creditorii ipotecari, arendașii);
- c) în urma procedurii de consolidare nu se va micșora valoarea terenurilor propuse spre consolidare;
- d) consolidarea terenurilor nu va afecta condițiile de activitate economică a proprietarilor sectoarelor de teren adiacent, neimplicate în procesul de consolidare.

(5) Executantul proiectului de consolidare a terenurilor cu destinație agricolă va elabora proiectul de consolidare astfel încât să se asigure existența dreptului de ipotecă și a altor drepturi reale limitate în cazul în care un teren, la momentul consolidării, era ipotecat sau va înștiința creditorii ipotecari în vederea luării măsurilor de asigurare a creanțelor lor.

(6) Consolidarea terenurilor cu destinație agricolă situate pe pante se efectuează la nivel de bazin de recepție (hidrografic), în special pentru combaterea eroziunii solului și stabilizarea alunecărilor de teren.

(7) Instrucțiunea privind modul de consolidare a terenurilor cu destinație

agricolă se aprobă de organul central de specialitate care asigură elaborarea politicilor în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

Articolul 39. Evaluarea terenurilor cu destinație agricolă supuse consolidării

(1) Terenurile cu destinație agricolă supuse consolidării se evaluează în baza prețului de piață.

(2) Sectoarele de teren supuse schimbului trebuie să fie echivalente ca valoare. În cazul în care acestea nu au aceeași valoare, diferența de valoare poate fi compensată printr-o suprafață de teren sau printr-o sumă de bani, cu condiția că aceasta este prevăzută în contractul de schimb.

Capitolul IV

TERENURILE DESTINATE FONDULUI FORESTIER

Articolul 40. Modurile de folosință a terenurilor destinate fondului forestier

Terenurile destinate fondului forestier au următoarele moduri de folosință:

- a) terenuri acoperite cu păduri;
- b) terenuri în curs de regenerare, plantații înființate în scopuri forestiere;
- c) terenuri destinate împăduririi și reîmpăduririi;
- d) terenuri care servesc nevoilor de cultură forestieră: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
- e) terenuri care servesc nevoilor de producție silvice;
- f) terenuri care servesc nevoilor administrației silvice;
- g) terenuri afectate gospodăririi resurselor forestiere (ocupate de construcții și terenurile aferente acestora);
- h) terenuri neproductive.

Articolul 41. Utilizarea terenurilor destinate fondului forestier

(1) Terenurile destinate fondului forestier proprietate a statului și proprietate a unităților administrativ-teritoriale sunt utilizate de către întreprinderi, instituții, organizații silvice, precum și de către persoane fizice conform destinației.

(2) Terenurile destinate fondului forestier proprietate a statului pot fi folosite în alte scopuri decât cele menționate la art. 40, dacă această folosință este compatibilă cu interesele gospodăriei silvice, în baza unor condiții stabilite de Guvern.

(3) Terenurile destinate fondului forestier proprietate privată sunt folosite de

către proprietarii acestora conform destinației, în conformitate cu prevederile Codului silvic.

Capitolul V

TERENURILE DESTINATE FONDULUI APELOR

Articolul 42. Structura terenurilor destinate fondului apelor

Terenurile destinate fondului apelor includ terenurile aflate sub ape, albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor și ale rezervoarelor de apă, mlaștinile, terenurile pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor, amenajările piscicole, terenurile repartizate pentru fâșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor, precum și terenurile folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură necesitățile de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă și alte necesități de interes public.

Articolul 43. Drepturile asupra terenurilor destinate fondului apelor

(1) Terenurile destinate fondului apelor fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(2) Persoanele fizice și juridice pot construi bazine de apă, heleșteie, iazuri, construcții hidrotehnice, alte instalații și canale pe terenurile private, cu excepția terenurilor ce fac parte din fâșia riverană de protecție a apelor, fără bararea cursurilor de apă ce fac parte din rețeaua hidrografică, în baza documentației de proiect elaborată conform Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și aprobată de instituțiile abilitate în domeniu.

(3) Transmiterea terenurilor destinate fondului apelor din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în administrarea subiecților de drept privat este interzisă. Bunurile domeniului public pot fi folosite numai conform destinației și nu pot fi transmise în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat.

(4) Modul de folosință a terenurilor destinate fondului apelor este reglementat de legislația din domeniul apelor.

(5) Pe terenurile destinate fondului apelor (în porțiunea dintre dig și râu) se interzice excavarea pământului, edificarea unor construcții sau crearea de alte obstacole care ar împiedica trecerea liberă a apelor de viitură, cu excepția celor prevăzute de legislația din domeniul apelor.

Articolul 44. Fâșiile riverane, zonele de protecție a apelor și zonele de protecție sanitară

(1) Fâșiile riverane, zonele de protecție a apelor și zonele de protecție sanitară se stabilesc, respectiv, de la malurile râurilor și ale corpurilor de apă, de la stațiile și posturile hidrometeorologice, de la construcțiile hidrotehnice și de acumulare a apei, de la prizele de captare și aprovizionare cu apă potabilă și tehnologică, de la apeductele magistrale și interraionale.

(2) Suprafețele, condițiile și modul de utilizare a terenurilor din zonele de protecție a apelor și zonele de protecție sanitară sunt reglementate de legislația din domeniile mediului și sănătății și aplicate în baza unor reglementări aprobate de Guvern.

Capitolul VI
TERENURILE DESTINATE
CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Articolul 45. Modurile de folosință a terenurilor destinate construcțiilor și amenajărilor

(1) Terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor au următoarele moduri de folosință:

- a) terenuri pentru amplasarea construcțiilor locative;
- b) terenuri pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii;
- c) terenuri pentru amplasarea construcțiilor publice;
- d) terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale;
- e) terenuri pentru amplasarea obiectivelor de transport;
- f) terenuri pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare;
- g) terenuri pentru exploatarea miniere;
- h) terenuri pentru amplasarea obiectivelor recreative;
- i) terenuri pentru amplasarea obiectelor gospodăriei comunale.

(2) Regimul juridic al terenurilor destinate construcțiilor și amenajărilor este reglementat de legislația din domeniile mediului, urbanismului și amenajării teritoriului și de alte legi speciale.

Articolul 46. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor locative

Terenurile pentru amplasarea construcțiilor locative includ terenurile pe care sunt amplasate sau urmează să fie amplasate case individuale (case cu curte), blocuri de locuit, locuințe sociale, locuințe de serviciu, locuințe de manevră, hoteluri-azil, cămine, locuințe cu statut special, case de vacanță și structuri de primire turistică cu

funcții de cazare.

Articolul 47. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii

Terenurile pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii includ terenurile pe care sunt amplasate piețe comerciale, depozite angro, centre comerciale, magazine, bănci și alte construcții comerciale și de prestări servicii.

Articolul 48. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor publice

Terenurile pentru amplasarea construcțiilor publice includ terenurile aferente obiectivelor administrației publice centrale și locale, întreprinderilor de stat sau societăților comerciale cu capital integral de stat, obiectivelor de învățământ și educație, obiectivelor de cultură, obiectivelor de sport, obiectivelor de sănătate publică, obiectivelor de cult, cimitirelor, necropolelor și infrastructurii de gestionare a deșeurilor.

Articolul 49. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor industriale

Terenurile pentru amplasarea construcțiilor industriale includ terenurile pe care sunt amplasate sau pot fi amplasate clădiri de producere și păstrare a utilajelor, instalațiilor sau dispozitivelor specifice, terenurile destinate efectuării diverselor operațiuni de păstrare și livrare a materialelor sau a produselor finite potrivit destinației acestora, precum și terenurile întreprinderilor de generare a energiei.

Articolul 50. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de transport

Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de transport includ terenurile pe care sunt amplasate sau pot fi amplasate obiective de transport rutier, feroviar, naval și aerian.

Articolul 51. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare

Terenurile pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare includ terenurile pentru rețelele de gaze naturale, terenurile pentru rețelele subterane și supraterane de alimentare cu apă potabilă și tehnică, de canalizare, de termoficare, de alimentare cu energie electrică, de comunicații electronice și infrastructura asociată, precum și terenurile pentru căile de circulație a mijloacelor de transport, pentru construcțiile supraterane de pozare a instalațiilor electrice, pentru alte construcții și instalații ce fac parte din dotarea edilitară de interes public sau comun.

Articolul 52. Terenurile pentru exploatare miniere

Terenurile pentru exploatare miniere includ terenurile utilizate pentru prospecțiuni și exploatare miniere sau pentru extragerea de zăcăminte.

Articolul 53. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor recreative

Terenurile pentru amplasarea obiectivelor recreative includ terenurile utilizate pentru amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor pentru odihnă, turism, precum și pentru spațiile verzi ale localităților.

Articolul 54. Terenurile pentru amplasarea obiectelor gospodăriei comunale

Terenurile pentru amplasarea obiectelor gospodăriei comunale includ terenurile utilizate pentru amplasarea stațiilor de epurare a apelor, centralelor electrice de termoficare, cazangeriilor, stațiilor de pompare a apelor, cu excepția celor de captare, precum și a fântânilor arteziene.

Capitolul VII TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Articolul 55. Terenurile cu destinație specială

(1) Terenurile cu destinație specială sunt proprietate a statului.

(2) Terenurile cu destinație specială includ terenurile destinate necesităților de securitate și apărare națională ale Ministerului Apărării, Ministerului Afacerilor Interne, Serviciului de Informații și Securitate, Serviciului de Protecție și Pază de Stat, Poliției de Frontieră și ale Serviciului Vamal.

(3) Sunt considerate terenuri destinate necesităților de securitate și apărare națională:

a) terenurile pe care sunt amplasate obiective militare (imobile, echipamente, instalații, cum ar fi: cazărmi, tabere sau raioane de dispunere a uneia ori mai multor unități militare, depozite, gări, porturi, aeroporturi, poligoane, nave, ambarcațiuni, aeronave, transporturi militare, aflate în gestiunea ori încredințate pentru pază și apărare Armatei Naționale);

b) zonele militare restricționate (zone terestre sau fluviale, aflate sub controlul Armatei Naționale, în care accesul și mișcarea personalului și tehnicii care nu aparțin acestora sunt limitate conform regulilor stabilite de Ministerul Apărării, după consultarea autorităților publice centrale sau locale, după caz);

c) terenurile repartizate pentru amplasarea și desfășurarea activității unităților militare, centrelor de instruire, poligoanelor, aerodromurilor, construcțiilor,

instalațiilor, instituțiilor de învățământ din domeniul militariei, autorităților administrative și instituțiilor din subordinea Ministerului Apărării sau a Ministerului Afacerilor Interne;

d) terenurile pe care sunt amplasate încăperi de producție, administrative, de locuit și social-culturale aparținând unităților militare și instituțiilor de învățământ din domeniul militariei;

e) spațiile (poligoanele) pentru parcare tehnicii militare, terenurile pe care sunt amplasate atelierele de reparație, depozitele pentru păstrarea carburanților și a pieselor de schimb, stațiile de alimentare a mașinilor;

f) terenurile pentru decolare/aterizarea aeronavelor și a aparatelor de zbor (aerodromurile și heliporturile), căile ferate de acces;

g) bazinele acvatice de instruire/lacurile de acumulare/iazurile, stațiile de pompare și epurare a apei, comunicațiile ingineresti și plantațiile de protecție;

h) amenajările care deserveșc activitățile din domeniile securității și apărării naționale;

i) zonele de control de-a lungul frontierei de stat a Republicii Moldova;

j) terenurile culoarului de frontieră și fâșia de protecție a frontierei;

k) alte elemente ale infrastructurii de apărare, stabilite conform prevederilor legislației.

(4) Folosirea terenurilor destinate necesităților de securitate și apărare națională în alte scopuri este interzisă.

(5) Modul de repartizare și utilizare a terenurilor cu destinație specială se stabilește de Guvern.

Capitolul VIII

TERENURILE DESTINATE OCROTIRII NATURII ȘI ALE BUNURILOR DE PATRIMONIU CULTURAL

Articolul 56. Terenurile destinate ocrotirii naturii

(1) Terenurile destinate ocrotirii naturii includ terenurile pe care sunt amplasate rezervații științifice, parcuri naționale, monumente ale naturii, rezervații naturale, rezervații peisajere (de peisaj geografic), rezervații de resurse, arii cu management multifuncțional, grădini dendrologice, grădini zoologice și alte obiective și complexe naturale din cadrul ariilor naturale protejate de stat.

(2) Regimul juridic al terenurilor din cadrul ariilor naturale protejate de stat este reglementat de Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat și Legea nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale.

Articolul 57. Terenuri ale bunurilor de patrimoniu cultural

(1) Terenurile bunurilor de patrimoniu cultural includ terenurile pe care sunt amplasate monumente ce fac parte din patrimoniul cultural, patrimoniul arheologic, monumente de for public, morminte și opere comemorative de război, dacă acestea nu sunt amplasate pe terenurile dintr-o altă categorie de destinație.

(2) Regimul juridic al terenurilor bunurilor de patrimoniu cultural este reglementat de Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic, Legea monumentelor de for public nr. 192/2011 și Legea nr. 161/2017 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război.

Capitolul IX

SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENURILOR

Articolul 58. Schimbarea destinației terenurilor

(1) Schimbarea destinației terenurilor, cu excepția cazului prevăzut la alin. (3), se aprobă prin:

a) hotărâre de Guvern – pentru terenurile proprietate a statului, cu avizul autorității deliberative a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul;

b) decizia autorității deliberative a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi sau al doilea/Adunării Populare a UTA Găgăuzia în a căror proprietate se află terenul;

c) decizia autorității deliberative a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi – pentru terenurile proprietate privată a persoanei fizice sau juridice, aflate pe teritoriul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în temeiul cererii proprietarului de teren.

(2) Schimbarea destinației terenului în scopul extragerii substanțelor minerale utile poate fi efectuată în temeiul cererii proprietarului de teren sau în temeiul cererii deținătorului de teren, cu acordul, autentificat notarial, al proprietarului.

(3) Pe terenurile utilizate în scopul extragerii substanțelor minerale utile pot fi amplasate instalații și echipamente tehnologice de prelucrare a materiei prime și construcții provizorii demontabile, executate pentru organizarea șantierului, care pot fi reamplasate în procesul exploatării zăcământului în limitele perimetrului minier, în baza proiectului perimetrului minier pentru extragerea substanțelor minerale utile.

(4) În termen de 30 de zile lucrătoare după definitivarea extragerii substanțelor minerale utile, instalațiile și echipamentele tehnologice de prelucrare a materiei prime, precum și construcțiile provizorii demontabile, executate pentru organizarea șantierului, se dezassemblează și se demolează.

(5) Se interzice schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară, a terenurilor destinate fondului forestier, a terenurilor destinate fondului apelor, a terenurilor pe care sunt amplasate rezervații istorico-culturale și naturale, monumente istorice și situri arheologice, a terenurilor irigate, a loturilor experimentale, a terenurilor instituțiilor de cercetări științifice și ale instituțiilor de învățământ, precum și desfășurarea pe acestea a oricăror activități ce contravin destinației acestora, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (6).

(6) Se permite schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară, a terenurilor destinate fondului forestier și a terenurilor destinate fondului apelor în următoarele cazuri:

a) amplasarea obiectelor liniare (drumuri, linii de comunicații electronice, rețele de gaze naturale, de energie electrică, de energie termică, de aprovizionare cu apă și canalizare, conducte);

b) amplasarea instalațiilor eoliene;

c) înființarea cimitirelor (administrate de autoritățile administrației publice locale);

d) extragerea substanțelor minerale utile în limitele perimetrelor miniere;

e) dezvoltarea infrastructurii urbane/rurale din contul terenurilor adiacente hotarelor intravilanului.

(7) Schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară și a terenurilor destinate fondului forestier în scopul extragerii substanțelor minerale utile în limitele perimetrelor miniere se face în baza unei analize cost-beneficiu, efectuată de o autoritate/instituție publică sau privată abilitată în domeniu pe cheltuiala solicitantului și acceptată de organul central de specialitate al statului care asigură elaborarea politicilor în domeniul mediului.

(8) Schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară în terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, în scopul dezvoltării infrastructurii urbane/rurale, se poate face cu condiția includerii acestora în hotarele intravilanului localității și în planul urbanistic general.

(9) Construcția pe teren a unor obiective de protecție a solului, ameliorative, forestiere nu se consideră schimbare a destinației terenului.

(10) Procedura și cerințele specifice de schimbare a destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară în terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor în scopul dezvoltării infrastructurii urbane/rurale, precum și criteriile de selectare a terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară și a terenurilor destinate fondului forestier pentru schimbarea destinației acestora în cazurile menționate la alin. (6) se stabilesc de Guvern.

(11) Destinația terenului se consideră schimbată la data emiterii actului administrativ.

Articolul 59. Modul de schimbare a destinației terenurilor

(1) Deținătorii de terenuri interesați de schimbarea destinației acestora prezintă un demers:

a) autorității administrative care implementează politicile în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar – pentru terenurile proprietate a statului, cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale care administrează terenul;

b) autorității executive a administrației publice locale – pentru terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale respective;

c) autorității executive a administrației publice locale de nivelul întâi – pentru terenurile proprietate privată.

(2) La demersul privind schimbarea destinației terenurilor, prevăzut la alin. (1), se anexează:

a) o copie a buletinului de identitate (pentru persoanele fizice) sau o copie a deciziei de înregistrare a întreprinderii/instituției/organizației și copia extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali (pentru persoanele juridice);

b) o copie a actului ce confirmă dreptul de proprietate;

c) planul cadastral al terenului;

d) studiul pedologic, elaborat de o instituție publică sau privată din domeniu (în cazul terenurilor cu destinație agricolă și al celor destinate fondului forestier);

e) după caz, acordul de mediu, emis de autoritatea competentă conform prevederilor Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;

f) după caz, decizia de casare a plantațiilor, luată de proprietarul terenului sau de deținătorul acestuia cu acordul proprietarului (în cazul terenurilor ocupate de plantații perene proprietate privată), ori actul de casare a plantațiilor (în cazul terenurilor ocupate de plantații perene proprietate publică).

(3) În cazul schimbării destinației terenurilor în scopul exploatării zăcămintelor de substanțe minerale utile, la demersul prevăzut la alin. (1) se anexează suplimentar actul de confirmare a perimetrului minier, proiectul de recultivare a terenurilor sau actul comisiei autorității administrației publice locale privind finalizarea lucrărilor de recultivare a terenurilor – pentru exploatări în care zăcămintul de substanțe minerale utile a fost epuizat (în cazul extinderii carierelor existente ori al solicitării de noi terenuri în localitatea respectivă sau în altă localitate), studiul pedologic privind determinarea notei de bonitate a solului – pentru terenurile reîncadrate în circuit după recultivare, având drept scop calculul prejudiciului cauzat de degradarea calității solului.

(4) Nu se permite transmiterea sau schimbarea destinației terenurilor în scopul extinderii carierelor existente de exploatare a zăcămintelor de substanțe minerale utile fără prezentarea actelor privind recultivarea și reîncadrarea în circuitul agricol a terenurilor transmise anterior, conform proiectului și a planului calendaristic de exploatare a zăcămintului și de recultivare a terenului.

(5) În cazul schimbării destinației unor terenuri aflate în proprietatea statului, autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar, în termen de o lună, pregătește dosarul în baza documentelor prevăzute la alin. (2) și (3), în ceea ce privește corespunderea acestuia cu prevederile legislației în vigoare, și îl prezintă organului central de specialitate care asigură elaborarea politicilor în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar pentru promovarea proiectului hotărârii de Guvern.

(6) În cazul schimbării destinației unor terenuri proprietate a unității administrativ-teritoriale, autoritatea executivă a administrației publice locale, în baza dosarului întocmit și a documentelor prevăzute la alin. (2) și (3), prezintă spre adoptare decizia privind schimbarea destinației terenului autorității deliberative a administrației publice locale de nivelul întâi sau al doilea sau, după caz, Adunării Populare a UTA Găgăuzia.

(7) În cazul schimbării destinației unor terenuri proprietate privată, autoritatea executivă a administrației publice locale sau, după caz, Comitetul executiv al Găgăuziei, în baza documentelor prevăzute la alin. (2) și (3), prezintă spre adoptare decizia privind schimbarea destinației terenului autorității deliberative a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul respectiv.

(8) Guvernul, autoritatea deliberativă a administrației publice locale sau Adunarea Populară a UTA Găgăuzia adoptă hotărârea/decizia de schimbare a destinației terenului în termen de o lună de la data la care persoana fizică sau persoana juridică transferă la bugetul autorității respective mijloace bănești în valoare echivalentă cu pierderile cauzate de excluderea terenului din circuitul agricol sau din fondul forestier, conform tarifelor stabilite prin lege.

(9) Schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă și a terenurilor destinate fondului forestier se face numai după compensarea pierderilor cauzate de excluderea acestora din circuitul agricol sau din fondul forestier.

Articolul 60. Compensarea pierderilor cauzate de schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă și a celor destinate fondului forestier

(1) Compensarea pierderilor cauzate de schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă și a celor destinate fondului forestier se face în toate cazurile de către persoanele fizice și persoanele juridice interesate, indiferent de scopul excluderii terenurilor sau de tipul de proprietate asupra acestora.

(2) Mijloacele bănești destinate pentru compensarea pierderilor cauzate de schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă și a celor destinate fondului forestier, precum și de excluderea terenurilor din circuitul agricol, se încasează la bugetul de stat – în cazul în care decizia a fost aprobată prin hotărâre de Guvern, sau la bugetul local – în cazul în care decizia a fost adoptată de autoritatea deliberativă a administrației publice locale din unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi și al doilea/de Adunarea Populară a UTA Găgăuzia.

(3) Metodologia de calcul al pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau ale fondului forestier la o altă categorie de destinație se aprobă de Parlament.

(4) Pierderile cauzate de schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă și a celor destinate fondului forestier nu se compensează în următoarele cazuri:

a) în cazul unor lucrări de utilitate publică, declarate astfel în condițiile Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999;

b) în cazul creării parcurilor industriale în condițiile Legii nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale;

c) în cazul unor lucrări de uz public;

d) în cazul terenurilor destinate extinderii sau creării zonelor economice libere, în condițiile Legii nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere;

e) în cazul terenurilor care urmează să fie trecute la categoria de terenuri destinate fondului forestier.

Articolul 61. Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier

(1) Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier, cu excepția terenurilor destinate fondului forestier proprietate a statului, pentru cercetări geologice, pentru lucrări de cercetare arheologică, pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice și infrastructura asociată, pentru instalarea rețelelor de transport și distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale, a energiei termice, a rețelelor și sistemelor de aprovizionare cu apă și canalizare și a altor

instalații similare pe terenurile proprietate a unităților administrativ-teritoriale sau proprietate privată se aprobă prin decizia autorităților administrației publice locale de nivelul întâi și al doilea, iar în cazul terenurilor proprietate a statului – prin hotărârea Guvernului.

(2) Se permite retragerea temporară a unor terenuri din circuitul agricol pentru extragerea, de la adâncimi de până la 5 m, a rocilor sedimentare, a rocilor neconsolidate, a argilei, a argilei nisipoase și a nisipului argilos, cu acordul proprietarului sau al administratorului terenului, de asemenea pentru construcția și extinderea drumurilor publice, căilor ferate, digurilor de protecție contra inundațiilor, pentru prevenirea, stoparea și lichidarea consecințelor proceselor geologice periculoase, conform cerințelor stabilite de Guvern.

(3) Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier în cazurile stabilite la alin. (1) și (2) se efectuează conform procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, stabilită de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

(4) Se interzice efectuarea lucrărilor stabilite la alin. (2) pe terenurile cu destinație agricolă de calitate superioară și pe cele destinate fondului forestier acoperite cu vegetație forestieră.

(5) Autoritățile și întreprinderile care beneficiază de retragerea temporară a terenurilor din circuitul agricol sau din fondul forestier în cazurile stabilite la alin. (2) sunt obligate să ia măsurile necesare ca aceste terenuri să fie reîncadrate în circuitul agricol și în fondul forestier la expirarea termenului aprobat.

(6) Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier nu va depăși termenul de doi ani de la data adoptării deciziei.

(7) În cazul necesității de a lichida urmările unei avarii sau de a executa lucrări de urgență, retragerea temporară a terenului din circuitul agricol sau din fondul forestier se va efectua, indiferent de tipul proprietate, cu acordul proprietarului/deținătorului de teren, în condițiile stabilite de Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999 sau de Legea nr. 1384/2002 cu privire la rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public. În toate cazurile, deținătorii de terenuri au dreptul la despăgubiri.

(8) Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier se efectuează conform procedurii aprobate de organul central de specialitate care asigură elaborarea politicilor în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

Articolul 62. Repararea prejudiciilor cauzate deținătorilor de terenuri

(1) Prejudiciile cauzate deținătorilor de terenuri prin retragerea temporară a terenurilor lor din circuitul agricol sau din fondul forestier, precum și prin limitarea drepturilor lor sau prin degradarea calității solului ca urmare a activității persoanelor juridice sau fizice, sunt reparate integral, inclusiv beneficiul ratat.

(2) Repararea prejudiciilor cauzate deținătorilor de terenuri și recultivarea terenurilor afectate sunt puse pe seama persoanelor fizice sau juridice cărora li s-au repartizat terenurile retrase temporar din circuitul agricol sau din fondul forestier, precum și pe seama persoanelor fizice sau juridice a căror activitate a dus la limitarea drepturilor deținătorilor de terenuri în legătură cu stabilirea zonelor de protecție a apelor și a zonelor de protecție sanitară sau a dus la degradarea calității terenurilor adiacente ori la folosirea acestora în alte scopuri, sau la diminuarea volumului și a calității producției agricole ori a volumului și a calității fondului forestier, conform tarifelor stabilite de Parlament.

Capitolul X
AMELIORAREA SOLULUI ȘI
AMENAJAREA TERENURILOR

Articolul 63. Ameliorarea solului

(1) Ameliorarea solului se realizează prin lucrări de prevenire și de combatere a proceselor de degradare și poluare a solului, provocate de fenomene naturale sau cauzate de activități economice și sociale.

(2) Lucrările necesare pentru protecția și ameliorarea solului se stabilesc pe bază de studii și proiecte, întocmite la cerere de instituțiile de cercetare și proiectare în domeniul îmbunătățirilor funciare, în corelare cu cele de organizare și amenajare a teritoriului, și se execută de către deținătorii de terenuri sau de către întreprinderile specializate în domeniul îmbunătățirilor funciare conform condițiilor și procedurilor stabilite.

(3) Statul sprijină realizarea lucrărilor de protecție și ameliorare a solului prin implementarea politicilor în domeniu, suportând parțial sau în totalitate cheltuielile în limita alocației bugetare aprobate.

(4) Terenurile care, prin degradare și poluare, și-au pierdut, parțial sau în totalitate, capacitatea de producție a culturilor agricole vor fi constituite în perimetre de ameliorare.

(5) Perimetrul de ameliorare se constată, se delimitează și se selectează în

baza investigațiilor pe teren, de către specialiștii administrației publice locale care, după caz, pot solicita asistența și consultanța unor experți din domeniu, unor instituții de cercetare de profil sau a unor instituții implementatoare, conform condițiilor și procedurilor privind activitățile de îmbunătățiri funciare, protecție, conservare și sporire a fertilității solurilor, stabilite de Guvern.

Articolul 64. Obligativitatea măsurilor de protecție și ameliorare a solului

(1) Terenurile se utilizează în baza proiectelor de organizare și amenajare a teritoriului, aprobate de autoritățile administrației publice locale, care includ măsuri obligatorii de protecție și ameliorare a solului.

(2) În cadrul proiectelor de organizare și amenajare a teritoriului, măsurile de protecție și ameliorare a solului se stabilesc în funcție de complexitatea și dimensiunile terenului.

(3) Pentru a evita și a minimaliza diversele forme de degradare a solului, precum: eroziunea cu apă și/sau eoliană, reducerea rezervelor de humus și elemente biofile, compactarea, supraumezirea, salinizarea și solonețizarea, alunecarea și surparea de teren, poluarea fizică, chimică sau biologică, deținătorii de terenuri sunt obligați să anunțe autoritățile administrației publice locale și pe cele de protecție a mediului în cazul unor accidente cu impact poluant.

(4) Autoritățile administrației publice locale și cele de protecție a mediului vor întreprinde măsuri de remediere a terenurilor degradate.

(5) În vederea monitorizării stării de toxicitate a solului, deținătorii de terenuri solicită instituțiilor specializate evaluarea periodică a acestora, după cum urmează:

- a) în cazul unor riscuri sporite – o dată la 5–7 ani;
- b) în cazul unor riscuri moderate – o dată la 10–15 ani;
- c) în cazul unor riscuri reduse – o dată la 15–25 de ani.

(6) Evaluarea stării de toxicitate a solului se efectuează pe cheltuiala deținătorilor de teren și/sau din mijloacele bugetare alocate în modul stabilit.

(7) Deținătorii de terenuri vor respecta valorile-limită ale cantităților de metale grele introduse în sol pe unitatea de suprafață și într-o unitate de timp, prevăzute în Reglementarea tehnică „Măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole”, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 1157/2008.

(8) Deținătorii de terenuri sunt obligați să efectueze analiza solului până la utilizarea nămolurilor și să se asigure că nămolurile ce urmează a fi utilizate pe soluri au fost tratate.

Articolul 65. Măsurile de protecție și ameliorare a solului

În cadrul proiectelor de organizare și amenajare a teritoriului se aplică următoarele măsuri de protecție și de ameliorare a calității solului:

- a) teritorial-organizatorice;
- b) agroameliorative;
- c) silvoameliorative;
- d) hidroameliorative.

Articolul 66. Măsurile teritorial-organizatorice

(1) Măsurile teritorial-organizatorice de protecție și ameliorare a solului includ următoarele activități:

- a) revizuirea structurii folosințelor agricole și silvice în raport cu natura proceselor de degradare, cu condițiile de relief și cu clima;
- b) organizarea măsurilor de protecție antierozională pentru terenurile arabile;
- c) amplasarea în asolamente a culturilor care protejează terenurile contra eroziunii pe versanți;
- d) respectarea principiilor antierozionale de cultivare a plantelor;
- e) dirijarea funcționării tuturor sistemelor de folosire rațională a terenurilor;
- f) organizarea corectă a teritoriului în conformitate cu limita ecologică a landşaftului.

(2) Responsabilitatea aplicării măsurilor teritorial-organizatorice de protecție și ameliorare a solului le revine deținătorilor de terenuri.

Articolul 67. Măsurile agroameliorative

(1) Pentru fiecare teren, proiectul de organizare și amenajare a acestuia include recomandări concrete de aplicare a măsurilor agroameliorative.

(2) Măsurile agroameliorative includ următoarele activități:

- a) de precauție și măsuri de prevenire a deteriorării fizice a solului;
- b) de prevenire a degradării și de refacere a structurii solului;
- c) de prevenire a eroziunii solului în cadrul plantațiilor multianuale;
- d) de prevenire a epuizării fertilității solului;
- e) de prevenire a poluării fizice, chimice și biologice a solului;
- f) de atenuare a secetei pedologice.

Articolul 68. Măsurile silvoameliorative

(1) Măsurile silvoameliorative includ activități de prevenire a eroziunii solului.

(2) Fâșiile forestiere de protecție a câmpurilor și plantațiile forestiere se înființează în baza unor proiecte de organizare a teritoriului, în funcție de condițiile concrete ale fiecărui teren, concomitent cu amenajarea hidrologică a terenurilor.

(3) La formarea unui teren se va ține cont de necesitatea creării unor fâșii forestiere.

(4) Măsurile silvoameliorative se efectuează pe cheltuiala proprietarului de teren și/sau din mijloacele bugetare alocate în modul stabilit întreprinderilor specializate conform condițiilor și procedurilor stabilite de organul central de specialitate care asigură elaborarea politicilor în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

Articolul 69. Măsuri hidroameliorative

(1) Măsurile hidroameliorative includ următoarele activități:

- a) de prevenire și combatere a alunecărilor de teren;
- b) de prevenire a formării excesului sau deficitului de umiditate.

(2) Măsurile hidroameliorative (construcția și exploatarea sistemelor de irigare, construcția și exploatarea sistemelor de desecare și de drenaj) se aplică în baza unor proiecte aprobate de instituțiile de proiectare din domeniu, în funcție de caracteristicile concrete ale fiecărui teren, în cazurile în care măsurile teritorial-organizatorice, agroameliorative și silvoameliorative nu aduc rezultatul scontat.

(3) În vederea prevenirii degradării solului prin irigare, laboratoarele acreditate în domeniu efectuează analiza chimică a apei pentru irigare și apreciază pretabilitatea solului la irigare.

Articolul 70. Protecția antierozională a solului și combaterea alunecărilor de teren

Acțiunile de prevenire și protecție împotriva eroziunii excesive a solului și de combatere a alunecărilor de teren includ:

- a) identificarea terenurilor erodate, stabilirea categoriei și a gradului de eroziune, identificarea alunecării de teren;
- b) organizarea teritoriului în funcție de măsurile antierozionale aplicate;
- c) aplicarea asolamentelor și a sistemelor antierozionale de culturi specifice în benzi și fâșii înierbate, aplicarea agrotehnicii antierozionale;
- d) înierbarea pantelor, transformarea terenurilor puternic erodate în fânețe cultivate;
- e) crearea de fâșii forestiere, împădurirea terenurilor afectate de alunecări și puternic erodate;

f) efectuarea lucrărilor hidrotehnice de regularizare a scurgerii apelor pe versanți și de corectare a cursului torentelor ce amenință terenurile cu destinație agricolă, localitățile, căile de comunicații, obiectivele economice și sociale.

Articolul 71. Conservarea terenurilor

(1) Sunt supuse conservării terenurile puternic erodate, supuse în continuare pericolului de eroziune, dacă lipsesc alte metode de stopare a degradării sau posibilități de înnoire a însușirilor utile ale acestora, de asemenea terenurile poluate radioactiv, chimic și biologic, dacă lipsesc condiții sigure pentru sănătatea, traiul și odihna populației.

(2) Pe terenurile conservate din cauza poluării cu substanțe toxice activitatea economică este interzisă, cu excepția cazurilor în care este necesară îngrijirea terenurilor în cauză.

(3) Necesitatea conservării unui teren se stabilește în baza proiectului de organizare și amenajare a teritoriului, de asemenea în baza cercetărilor chimice, bacteriologice și radioactive, la cererea proprietarului sau din inițiativa autorității administrației publice locale.

(4) Reabilitarea terenurilor puternic erodate, precum și a terenurilor poluate radioactiv, chimic sau biologic se va efectua prin aplicarea măsurilor silvoameliorative.

(5) Terenurile conservate sunt trecute într-o evidență specială a cadastrului funciar.

Articolul 72. Decopertarea stratului de sol fertil la efectuarea lucrărilor de excavare și de construcții

(1) Lucrările de excavare și de construcții pot fi efectuate doar după decopertarea stratului de sol fertil care urmează să fie depozitat, păstrat și folosit pentru restabilirea fertilității unor terenuri cu productivitate redusă sau recultivarea unor terenuri degradate ca urmare a extragerii substanțelor minerale utile.

(2) Persoanele fizice sau juridice care doresc să amplaseze construcții pe terenuri cu sol fertil sunt obligate să ia măsuri pentru ca stratul de sol fertil al acestora să fie distribuit și depozitat pe alte terenuri, neproductive sau slab productive, indicate de autoritățile administrației publice locale, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestor terenuri.

(3) Depozitarea stratului de sol fertil pe alte terenuri cu destinație agricolă se

face numai cu acordul proprietarilor acestora, fără o plată pentru sporul de valoare astfel obținut.

(4) Se interzice decopertarea stratului de sol fertil în scopuri comerciale sau folosirea solului fertil decopertat în alte scopuri decât conform destinației acestuia.

(5) Cuantumul plății pentru prejudiciul cauzat resurselor de sol se calculează conform instrucțiunii aprobate de organul central de specialitate al statului responsabil de gestiunea resurselor naturale și protecția mediului.

Articolul 73. Recultivarea terenurilor cu destinație agricolă deteriorate artificial

(1) Terenurile cu destinație agricolă al căror sol a suferit schimbări cauzate de lucrări de construcții, de extragerea unor substanțe minerale utile, de efectuarea unor prospecțiuni sau explorări geologice, de alte lucrări ce au condus la degradarea învelișului de sol urmează a fi recultivate.

(2) Persoanele fizice și juridice care au executat lucrări ce au condus la degradarea învelișului de sol al unor terenuri cu destinație agricolă sunt obligate, după terminarea lucrărilor, să aducă terenurile în stare utilă pentru a fi folosite conform destinației lor inițiale.

(3) Persoanele indicate la alin. (2) suportă cheltuielile legate de elaborarea proiectelor și executarea lucrărilor de recultivare a terenurilor degradate ca urmare a lucrărilor de construcții, de extragere a unor substanțe minerale utile, de efectuare a unor prospecțiuni sau explorări geologice, a altor lucrări ce au condus la degradarea învelișului de sol.

Articolul 74. Amenajări de îmbunătățiri funciare

(1) Terenurile cu destinație agricolă pot fi amenajate cu:

- a) îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă pentru protecția terenurilor;
- b) amenajări de irigații;
- c) amenajări de desecare și de drenaj;
- d) lucrări de combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări;
- e) amenajări pedoameliorative pe terenurile sărăturate, acide, pe nisipuri și pe terenurile poluate;
- f) fâșii forestiere de protecție a terenurilor și cu plantații pentru combaterea eroziunii solului.

(2) Construcția amenajărilor de îmbunătățiri funciare se efectuează în baza

unui acord comun între proprietarii de terenuri.

(3) Prejudiciile cauzate unor proprietari de terenuri ca urmare a construcției amenajărilor funciare se repară de către persoanele fizice sau juridice în favoarea cărora au fost efectuate aceste lucrări.

Articolul 75. Monitoringul calității solului

(1) Monitoringul calității solului include controlul permanent asupra unor terenuri selectate, pornind de la necesitatea de a determina situația obiectivă, a stabili evoluția și a estima procesele de degradare a solului, de asemenea pentru a întocmi prognoze și a stabili măsurile necesare de combatere a fenomenelor negative.

(2) Calitatea solului se determină în baza unor analize fizico-chimice și a cercetărilor pedologice, agrochimice, bacteriologice, radiologice și toxicologice de proporții și detaliate, efectuate conform metodologiei studiilor pedologice ale instituțiilor de profil, iar evidența datelor privind calitatea solurilor se ține în Sistemul informațional „Registrul solurilor Republicii Moldova”.

(3) Regulile de înregistrare în Sistemul informațional „Registrul solurilor Republicii Moldova” și de actualizare a acestuia se elaborează și se aprobă de autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

(4) Monitoringul calității solului se efectuează în baza Metodologiei privind organizarea monitoringului calității solurilor Republicii Moldova, elaborată de instituția care desfășoară activități de cercetare, inovare și transfer tehnologic privind evaluarea, protecția și sporirea fertilității solurilor.

Capitolul XI

CONTROLUL DE STAT ÎN DOMENIUL RELAȚIILOR FUNCiare, SOLUȚIONAREA LITIGIILOR FUNCiare ȘI RĂSPUNDEREA PENTRU NERESPECTAREA LEGISLAȚIEI FUNCiare

Articolul 76. Autoritățile care exercită controlul de stat în domeniul relațiilor funciare

(1) Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare este exercitat de Guvern, prin intermediul autorității administrative cu atribuții în domeniul mediului, și de autoritățile administrației publice locale.

(2) Modul de exercitare a controlului de stat în domeniul relațiilor funciare se stabilește de Guvern.

Articolul 77. Soluționarea litigiilor funciare

Apărarea drepturilor încălcate ale proprietarilor sau deținătorilor de terenuri se face pe cale judiciară.

Articolul 78. Răspunderea pentru nerespectarea legislației funciare

(1) Încălcarea prevederilor prezentului cod și ale altor acte normative ale legislației funciare atrage răspunderea civilă, contravențională sau penală în condițiile legii.

(2) Aplicarea de sancțiuni persoanelor fizice și juridice pentru nerespectarea legislației funciare nu scutește persoanele fizice și juridice respective de obligația de a repara prejudiciile cauzate.

(3) Mijloacele financiare obținute ca urmare a aplicării amenzilor pentru nerespectarea legislației funciare se încasează la bugetul de stat și se utilizează pentru restabilirea, ameliorarea și sporirea fertilității solurilor.

Capitolul XII DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 79. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Prezentul cod intră în vigoare la expirarea termenului de 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Înainte de expirarea termenului de 12 luni de la data publicării prezentului cod, Guvernul:

a) va elabora și va pune actele sale normative în concordanță cu prezentul cod;
b) va prezenta Parlamentului propuneri pentru armonizarea legislației cu prevederile prezentului cod;

c) va prezenta Parlamentului Metodologia de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau destinate fondului forestier la o altă categorie de destinație.

(3) La data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă:

a) Codul funciar nr. 828/1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107, art. 817), cu modificările ulterioare, cu excepția art. 11, 12, 13 și 40, care vor fi aplicabile până la 31 decembrie 2028;

b) Legea nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar (Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, 1992, nr. 12, art. 366), cu modificările ulterioare;

c) Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147–149, art. 1161), cu modificările ulterioare, cu excepția art. 7 și a anexei, care se vor aplica până la adoptarea și intrarea în vigoare a Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau destinate fondului forestier la o altă categorie de destinație.

(4) Până la 31 decembrie 2028, vânzarea-cumpărarea loturilor pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la cererea membrilor întovărășirilor pomicole, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

(5) După expirarea termenului indicat la alin. (4), vânzarea loturilor pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole se efectuează de către autoritățile administrației publice locale către deținătorii acestora, la preț de piață.

(6) Repartizarea unor noi suprafețe de teren pentru loturi pomicole este interzisă.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС

Парламент принимает настоящий кодекс.

Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Часть 1 Субъекты земельных отношений

Статья 1. Предмет регулирования

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

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

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

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

Статья 2. Объект земельных отношений

(1) Объектом земельных отношений является земля как природный ресурс, охраняемый государством, которая состоит из всех земельных участков, находящихся на территории страны.

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

(3) Земельный участок может быть делимым и неделимым.

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

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

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

Статья 3. Классификация земель

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

- а) земли, находящиеся в публичной собственности государства;
- б) земли, находящиеся в публичной собственности административно-территориальных единиц;
- с) земли, находящиеся в частной собственности.

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

- а) земли публичной сферы;
- б) земли частной сферы.

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

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли, предназначенные для лесного фонда;
- с) земли, предназначенные для водного фонда;
- д) земли, предназначенные для строений и сооружений;
- е) земли специального назначения;
- ф) земли природоохранного назначения и объектов культурного наследия.

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

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

Статья 4. Субъекты земельных отношений

(1) Субъектами земельных отношений являются обладатели земель.

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

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

Часть 2

Компетенции органов публичной власти в области земельных отношений

Статья 5. Компетенция Правительства

В области земельных отношений Правительство обладает следующими компетенциями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 6. Компетенция центрального отраслевого органа, обеспечивающего разработку политик в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель

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

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

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

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

d) внедряет надлежащие практики использования сельскохозяйственных земель;

e) обеспечивает разработку правил создания и ведения земельного кадастра;

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

Статья 7. Компетенция административного органа, который внедряет политики в области мелиорации земель, земельных отношений и мониторинга земель

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

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

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

c) внедряет политики в области земельного кадастра;

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

Статья 8. Компетенция органов местного публичного управления второго уровня/специального уровня

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 9. Компетенция органов местного публичного управления первого уровня

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

а) устанавливают границы административно-территориальной единицы первого уровня;

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

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

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

е) принимают решения об изменении порядка использования земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренного пунктами б), ф) и г) части (2) статьи 23;

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

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

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

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

с) обеспечивают взимание земельного налога;

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

Часть 3

Земельный кадастр

Статья 10. Понятие земельного кадастра

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

а) количественные параметры земель;

б) качественные параметры почв.

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

а) назначению;

б) порядку использования;

с) категориям владельцев земель.

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

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

Статья 11. Ведение земельного кадастра

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

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

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

(4) Почвенные исследования, необходимые для ведения земельного кадастра, проводятся публичными или частными учреждениями, имеющими аккредитованные в данной области лаборатории, один раз в 10–15 лет, а агрохимические исследования – один раз в четыре года. На землях, на которых проводились мелиоративные работы или происходили процессы деградации почвы (переувлажнение, засоление, солонцевание), и на орошаемых землях, соответствующие исследования производятся при необходимости.

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

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

Статья 12. Документы, подтверждающие права обладателей земли

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

- а) акты о праве обладателя земли, выданные органом местного публичного управления первого уровня в случае передачи им земель, находящихся в собственности административно-территориальной единицы, или органом, уполномоченным осуществлять управление публичной

собственностью и ее разгосударствление, в случае передачи государством земель, находящихся в собственности государства;

- b) свидетельство о наследовании;
- c) договор купли-продажи;
- d) договор суперфиция;
- e) договор имущественного найма;
- f) договор безвозмездного пользования;
- g) договор дарения;
- h) договор мены;
- i) договор аренды;
- j) другие правовые акты, подтверждающие право на землю в соответствии с Гражданским кодексом.

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

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

Статья 13. Недопустимость использования земель до установления их границ в натуре

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

- a) органами местного публичного управления в случаях передачи ими земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальных единиц;
- b) центральным административным органом в области управления публичной собственностью и ее разгосударствления в случаях передачи государством земель, находящихся в публичной собственности государства.

Глава II СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ

Часть 1 Публичная собственность на землю

Статья 14. Земли, находящиеся в публичной собственности

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

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

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

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

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

**Статья 16. Передача находящихся в публичной собственности
земель между государством и органами местного
публичного управления**

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

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

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

(4) Передача земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальной единицы, в публичную собственность государства осуществляется решением правомочного органа местного

публичного управления/Народного Собрания АТО Гагаузия с согласия Правительства.

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

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

(7) Стоимость земли, подлежащей обмену, должна быть эквивалентна ее рыночной стоимости.

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

Статья 17. Отчуждение земель частной сферы государства/административно-территориальных единиц

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

(2) Купля-продажа земли частной сферы административно-территориальной единицы осуществляется исполнительным органом местного публичного управления на основании решения его правомочного органа, а земли частной сферы государства – Правительством посредством центрального

административного органа в области управления публичной собственностью и ее разгосударствления по рыночной цене, которая не будет ниже цены, определяемой согласно части (18).

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

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

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

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

(7) В целях содействия процессу консолидации земель сельскохозяйственного назначения земельные участки, входящие в состав поля или части поля, занятые дорогами технологического и сельскохозяйственного назначения, указанными в части (3) статьи 29, и/или спроектированными, но не реализованными дорогами технологического назначения, продаются путем прямых переговоров. Купля-продажа этих земель осуществляется на основании заявления собственника земель, подлежащих консолидации, при условии, что земли принадлежат одному и тому же лицу, а технологические процессы

обработки (содержания) смежных земель не будут нарушаться и пути доступа к другим существующим землям и объектам не будут заграждаться.

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

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

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

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

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

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

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

(15) Оплата купли-продажи земли частной сферы государства/административно-территориальной единицы производится в полном размере в срок, не превышающий 90 календарных дней, со дня заключения договора купли-продажи.

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

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

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

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

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

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

Статья 18. Прилегающие земли

(1) Прилегающей считается земля, на территории которой непосредственно расположено одно или более строений, включая одну или более

единиц в кондоминиуме, вместе со смежной землей, фактически используемой в соответствии со схемой технологического процесса и/или для их обслуживания.

(2) В случае земель, находящихся в публичной собственности государства или административно-территориальной единицы, для которой установлено право суперфиция в силу закона в пользу собственника строения или собственников изолированных помещений строения, границы прилегающей земли устанавливаются центральным административным органом по управлению публичной собственностью и ее разгосударствлению или правомочным органом местного публичного управления первого уровня.

Статья 19. Отчуждение прилегающих земель частной сферы государства/административно-территориальных единиц

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

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

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

(4) Для купли-продажи прилегающей земли частной сферы государства дополнительно представляется заключение органа центрального публичного управления, в ведении которого находится земля и/или предприятие/учреждение, управляющее землей и/или зданиями,

расположенными на заявленной для покупки земле в зависимости от обстоятельств.

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

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

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

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

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

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

охраны окружающей среды, лесного хозяйства, градостроительства и других заинтересованных органов.

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

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

(13) В случае если на одном прилегающем земельном участке расположены несколько строений с разными обладателями и/или с разными режимами использования (жилые/нежилые), определение площади прилегающей земли, относящейся к каждому отдельному строению, осуществляется по заявлению заинтересованного лица/заинтересованных лиц на основании схемы прилегающей земли. В случае если право собственности на помещения в строении принадлежит нескольким собственникам, после регистрации доли в строении все собственники строения имеют право купить прилегающую землю в качестве общей долевой собственности, при этом каждый уплачивает цену пропорционально своей доле.

Часть 2

Частная собственность на землю

Статья 20. Регулирование права частной собственности на землю

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

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

Статья 21. Субъекты права частной собственности

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

(2) Иностранное физическое или юридическое лицо, либо юридическое лицо, уставный капитал которого содержит иностранные инвестиции или

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

(3) В случае приобретения указанных в части (2) земель по наследству, по решению судебной инстанции или в ипотеку правопреемники обязаны произвести их отчуждение в течение одного года, исчисляемого со дня приобретения права собственности на землю.

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

Статья 22. Обязанности собственника земель и других обладателей земель

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

- a) соблюдение границ земли, обеспечение целостности межевых разграничительных знаков границ земли;
- b) регистрация права на землю в соответствующих публичных реестрах;
- c) соблюдение технического регламента «Меры по защите почв в сельскохозяйственной практике»;
- d) соблюдение права соседства;
- e) недопущение воздействий, которые могут повлиять на соседние земли количественно или качественно;
- f) применение мер по защите почвы от загрязнений;
- g) применение мер по улучшению почвы на основании технических регламентов по защите почвы;
- h) предотвращение деградации и разрушения почвенного покрова, других негативных последствий, вызванных природным, а также антропогенным факторами;
- i) борьба с эрозией почвы и стабилизация оползней;
- j) использование земли согласно назначению;
- k) поддержание земли в фитосанитарном состоянии (борьба с распространением сорняков);

- л) оплата налогов, сборов и других платежей, связанных с обладанием землей;
- м) письменное уведомление органа местного публичного управления первого уровня в течение 30 календарных дней об изменении порядка использования земель сельскохозяйственного назначения;
- н) принятие мер по предотвращению и борьбе с физической деградацией, засолением и вторичным солонцеванием почвы;
- о) противоэрозионная обработка земли в целях борьбы с эрозией почвы и проведение работ по улучшению эродированной почвы.

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

Глава III

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Часть 1

Классификация земель сельскохозяйственного назначения

Статья 23. Порядок использования земель сельскохозяйственного назначения

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

(2) Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться в следующем порядке:

- а) для производства сельскохозяйственной продукции;
- б) для расположения сельскохозяйственной инфраструктуры;
- в) для возделывания культур энергетических древесных растений;
- г) для установки солнечных фотогальванических систем;
- д) для создания полезащитных лесополос;
- е) для обустройства дорог технологического и сельскохозяйственного назначения;
- ж) для возделывания садоводческих участков в составе садоводческих товариществ;

h) для мелиорации деградированных земель.

(3) Объекты инфраструктуры располагаются на землях сельскохозяйственного назначения на основании проектной документации, утвержденной центральным отраслевым органом государства, обеспечивающим реализацию политики в области строительства и градостроительства, и на основании разрешения на строительство, выданного в соответствии с законом, после снятия плодородного слоя почвы и его размещения в местах, установленных органами с полномочиями в области окружающей среды.

Статья 24. Земли для сельскохозяйственной продукции

Земли для сельскохозяйственной продукции включают: пахотные земли, в том числе теплицы, парники и рассадники, перелог (пахотные земли, оставшиеся необработанными на один или несколько лет для восстановления плодородия почвы), сады, виноградники, ореховые насаждения, тутовые насаждения, насаждения эфиромасличных культур, насаждения плодовых кустарников, огороды, сенокосы (имеющие растительность), пастбища, агролесные и лесопастбищные насаждения и садоводческие участки в составе садоводческих товариществ.

Статья 25. Земли для сельскохозяйственной инфраструктуры

Земли для сельскохозяйственной инфраструктуры включают земли, занятые складами, холодильниками для хранения сельскохозяйственной продукции, павильонами, предназначенными для первичной переработки скоропортящейся сельскохозяйственной продукции, инфраструктурой послеуборочной обработки и инфраструктурой для научно-практических исследований, токами, ремонтными мастерскими и сооружениями для хранения сельскохозяйственных механизмов (агрегатов), животноводческими фермами, инфраструктурой для первичной переработки продукции, шахтными колодцами, скважинами, обеспечивающими водой объекты сельскохозяйственной инфраструктуры, скважинами для ирригации, очистными сооружениями сельскохозяйственной инфраструктуры, если они являются частью их технологического процесса, аккредитованными испытательными лабораториями для сельского хозяйства и пищевой промышленности, агротуристическими пансионатами, противоэрозионными прудами, используемыми для орошения дождевыми водосборными бассейнами, осушительными и ирригационными сооружениями, если они не относятся к другой категории назначения.

Статья 26. Земли для культур энергетических древесных растений

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

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

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

Статья 27. Земли для солнечных фотогальванических систем

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

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

Статья 28. Земли для полевых защитных лесополос

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

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

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

Статья 29. Земли для устройства дорог технологического и сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

Статья 30. Земли для садоводческих участков в составе садоводческих товариществ

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

Статья 31. Деградированные земли

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

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

Статья 32. Изменение порядка использования земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

Статья 33. Особо ценные земли сельскохозяйственного назначения

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

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

(3) Изменение назначения в случае особо ценных земель сельскохозяйственного назначения для государственных или общественных нужд осуществляется только в исключительных случаях, постановлением Правительства или на основании решения правомочного органа местного публичного управления первого или второго уровня либо Народного Собрания АТО Гагаузия, в собственности которых находится соответствующая земля, согласно процедуре, предусмотренной регламентом, утвержденным Правительством.

Часть 2

Аренда земель сельскохозяйственного назначения

Статья 34. Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

(2) В случае если органы местного публичного управления принимают решение передать в аренду земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности административно-территориальной единицы первого уровня, с порядком использования в качестве пастбищ и сенокосов, они

передаются в аренду путем проведения торгов только владельцам животных, занимающихся животноводством в авторизованных хозяйствах в соответствии с положениями статьи 18 Закона о ветеринарно-санитарной деятельности № 221/2007.

(3) На владельцев животных, получивших право пользования землями сельскохозяйственного назначения, находящимися в собственности административно-территориальной единицы первого уровня, имеющих порядок использования в качестве пастбищ и сенокосов, в соответствии с частью (2) возлагается также обязанность проводить ежегодные работы по содержанию и улучшению этих земель, а также повышению их продуктивного потенциала.

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

Статья 36. Передача в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, органами местного публичного управления

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

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

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

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

(3) Собственник или законные приобретатели земли сельскохозяйственного назначения могут в любое время посредством письменного заявления, адресованного органу местного публичного управления, вернуть себе право по управлению этой землей, что является основанием для

немедленного расторжения обратной силой договора аренды в порядке, установленном пунктом с) части (1) статьи 1296 Гражданского кодекса № 1107/2002.

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

(5) Порядок передачи в аренду органами местного публичного управления земли сельскохозяйственного назначения, находящейся в частной собственности, определяется Правительством.

Статья 37. Регистрация договора аренды

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

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

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

Часть 3

Консолидация земель сельскохозяйственного назначения

Статья 38. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

- а) путем совместного использования земель;
- б) путем выделения, объединения, пересмотра границ земельных участков;
- в) путем аренды или купли-продажи;
- г) путем обмена земельных участков между обладателями земель, в том числе участвующими в процессе консолидации;
- д) другими способами, не запрещенными законодательством.

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

- а) консолидация земель обеспечивает более эффективную их эксплуатацию, чем до консолидации;
- б) имеется согласие лиц, чьи интересы могут быть затронуты в результате консолидации земель (ипотечные кредиторы, арендаторы);
- в) в результате процедуры консолидации не произойдет снижение стоимости земель, предлагаемых для консолидации;
- г) консолидация земель не повлияет на условия хозяйственной деятельности собственников смежных земельных участков, не вовлеченных в процесс консолидации.

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

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

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

Статья 39. Оценка земель сельскохозяйственного назначения,

подлежащих консолидации

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

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

Глава IV **ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ЛЕСНОГО ФОНДА**

Статья 40. Порядок использования земель, предназначенных для лесного фонда

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

- a) земли, покрытые лесом;
- b) находящиеся в процессе восстановления земли, созданные в лесохозяйственных целях;
- c) земли, предназначенные для облесения и лесовосстановления;
- d) земли, служащие для потребностей лесоводства: питомники, парники, плантации, одиночные маточные растения;
- e) земли, служащие для потребностей лесохозяйственного производства;
- f) земли, служащие для потребностей управления лесным хозяйством;
- g) земли, предназначенные для управления лесными ресурсами (занятые зданиями и прилегающие к ним земли);
- h) непродуктивные земли.

Статья 41. Использование земель, предназначенных для лесного фонда

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

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

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

Глава V

ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ВОДНОГО ФОНДА

Статья 42. Структура земель, предназначенных для водного фонда

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

Статья 43. Права на земли, предназначенные для водного фонда

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

(2) Физические и юридические лица могут строить водоемы, пруды, озера, гидротехнические сооружения, другие сооружения и каналы на землях, находящихся в частной собственности, за исключением земель, входящих в состав прибрежной водоохранной полосы, и без перегораживания водотоков, являющихся частью гидрографической сети, на основании проектной документации, разработанной согласно Закону о разрешении выполнения строительных работ № 163/2010 и утвержденной уполномоченными в этой области учреждениями.

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

(4) Порядок использования земель, предназначенных для водного фонда, регулируется законодательством в области вод.

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

Статья 44. Прибрежные полосы и водоохранные зоны и зоны санитарной защиты

(1) Прибрежные полосы, водоохранные зоны и зоны санитарной охраны устанавливаются соответственно от берегов рек и водных объектов, гидрометеорологических станций и постов, гидротехнических и водосборных сооружений, водозаборов и пунктов водоснабжения питьевой и технологической водой, магистральных и межрегиональных водопроводов.

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

Глава VI ЗЕМЛИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Статья 45. Порядок использования земель, предназначенных для строений и сооружений

(1) Земли, предназначенные для строений и сооружений, имеют следующий порядок использования:

- a) земли для размещения жилых строений;
- b) земли для размещения коммерческих строений и строений для оказания услуг;
- c) земли для размещения публичных строений;
- d) земли для размещения промышленных строений;
- e) земли для размещения объектов транспорта;
- f) земли для размещения инженерно-технической инфраструктуры;
- g) земли для добычи полезных ископаемых;
- h) земли для размещения объектов рекреационного назначения;
- i) земли для размещения объектов коммунального хозяйства.

(2) Правовой режим земель, предназначенных для строений и сооружений, регулируется законодательством в области окружающей среды, градостроительства и обустройства территории, а также другими специальными законами.

Статья 46. Земли для размещения жилых строений

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

Статья 47. Земли для размещения коммерческих строений и строений для оказания услуг

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

Статья 48. Земли для размещения публичных строений

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

Статья 49. Земли для размещения промышленных зданий

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

Статья 50. Земли для размещения объектов транспорта

Земли для размещения объектов транспорта включают земли, на которых расположены или могут быть расположены объекты автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта.

Статья 51. Земли для размещения объектов инженерно-технической

инфраструктуры

Земли для размещения объектов инженерно-технической инфраструктуры включают земли для сетей природного газа, земли для подземных и наземных сетей снабжения питьевой и технической водой, канализационных, тепловых, электрических сетей, сетей электронных коммуникаций и сопутствующей инфраструктуры, а также земли для путей сообщения транспортных средств, для наземных строений для размещения электрических установок, для других строений и установок, являющихся частью инженерно-технического оснащения публичного или общего интереса.

Статья 52. Земли для добычи горных разработок

Земли для горных разработок включают земли, используемые для поиска, добычи полезных ископаемых или для разработки месторождений.

Статья 53. Земли для размещения рекреационных объектов

Земли для размещения рекреационных объектов включают земли, используемые для размещения строений, установок и сооружений для отдыха, туризма, а также для зеленых насаждений населенных пунктов.

Статья 54. Земли для размещения объектов коммунального хозяйства

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

Глава VII

ЗЕМЛИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 55. Земли специального назначения

(1) Земли специального назначения являются собственностью государства.

(2) Земли специального назначения включают земли, предназначенные для нужд национальной безопасности и обороны Министерства обороны, Министерства внутренних дел, Службы информации и безопасности, Службы государственной охраны, Пограничной полиции и Таможенной службы.

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

а) земли, на которых расположены военные объекты (недвижимость, оборудование, сооружения, такие как: казармы, лагеря или районы расположения одной или нескольких воинских частей, склады, станции, порты, аэропорты, полигоны, суда, лодки, воздушные суда, военный транспорт, которые находятся в управлении Национальной армии или которые вверены ей для охраны и обороны);

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

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

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

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

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

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

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

и) зоны контроля вдоль государственной границы Республики Молдова;

й) земли пограничного коридора и защитная полоса границы;

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

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

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

Глава VIII ЗЕМЛИ ПРИРОДООХРАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Статья 56. Земли природоохранного назначения

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

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

Статья 57. Земли объектов культурного наследия

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

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

Глава IX ИЗМЕНЕНИЕ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Статья 58. Изменение назначения земель

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

а) постановлением Правительства – для земель, находящихся в собственности государства, при наличии заключения правомочного органа

местного публичного управления административно-территориальной единицы первого уровня, на территории которого находится земля;

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

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

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

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

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

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

(6) Разрешается изменение назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, предназначенных для лесного и земель, предназначенных для водного фонда, в следующих случаях:

- а) размещение линейных объектов (дорог, линий электронных коммуникаций, сетей природного газа, электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения и канализации, трубопроводов);
- б) размещение ветроэнергетических установок;
- в) создание кладбищ (администрируемых органами местного публичного управления);
- г) добыча полезных ископаемых в границах горных отводов;
- д) развитие городской/сельской инфраструктуры за счет земель, прилегающих к границам населенного пункта.

(7) Изменение назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда, в целях добычи полезных ископаемых в границах горных отводов осуществляется на основании анализа затрат и выгод, проведенного публичным или частным органом/учреждением, компетентным в данной области, за счет заявителя и принятого центральным отраслевым органом государства, который обеспечивает разработку политик в области окружающей среды.

(8) Изменение назначения особо ценных сельскохозяйственных земель на земли для строений и сооружений в целях развития городской/сельской инфраструктуры может быть обусловлено условием их включения в границы населенного пункта и в генеральный градостроительный план.

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

(10) Порядок и конкретные требования к изменению назначения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения на земли, предназначенные для строений и сооружений, в целях развития городской/сельской инфраструктуры, а также критерии отбора особо ценных земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда, для изменения их назначения в случаях, указанных в части (6), устанавливаются Правительством.

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

Статья 59. Порядок изменения назначения земель

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

- а) административному органу, который реализует политики в области земельных отношений и мониторинга земель, – для земель, находящихся в

собственности государства, с предварительного согласия органа центрального публичного управления, управляющего землей;

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

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

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

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

б) копия документа, подтверждающего право собственности;

с) кадастровый план земельного участка;

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

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

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

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

(4) Не допускается передача или изменение назначения земель в целях расширения существующих карьеров разработки месторождений полезных ископаемых без представления актов о рекультивации и возвращении в

сельскохозяйственный оборот переданных ранее земель, согласно проекту и календарному плану разработки месторождения и рекультивации земли.

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

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

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

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

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

Статья 60. Компенсация потерь, причиненных изменением назначения земель сельскохозяйственного назначения и земель,

предназначенных для лесного фонда

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

(2) Денежные средства, предназначенные для компенсации потерь, вызванных изменением назначения земель сельскохозяйственного назначения и земель, предназначенных для лесного фонда, а также выводом земель из сельскохозяйственного оборота, перечисляются в государственный бюджет, если решение было утверждено постановлением Правительства, и в местный бюджет, если решение было принято правомочным органом местного публичного управления административно-территориальной единицы первого и второго уровней/Народным Собранием АТО Гагаузия.

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

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

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

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

с) в случае проведения общественных работ;

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

е) в случае земель, которые подлежат отнесению к категории земель, предназначенных для лесного фонда.

Статья 61. Временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда

(1) Временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота или из лесного фонда, за исключением предназначенных для лесного фонда земель, находящихся в собственности государства, для геологических исследований, для археологических исследований, для установки сетей электронных

коммуникаций и сопутствующей инфраструктуры, для прокладки сетей по передаче и распределению электроэнергии, природного газа, тепловой энергии, сетей и систем водоснабжения и канализации и других аналогичных установок на землях, находящихся в собственности административно-территориальных единиц или в частной собственности, утверждается решением органов местного публичного управления первого и второго уровней, а в случае земель, находящихся в собственности государства, – постановлением Правительства.

(2) Допускается временное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота для добычи до пятиметровой глубины осадочных пород, неконсолидированных пород, глины, суглинка и супеси, с согласия собственника или администратора земли, а также для строительства и расширения автомобильных дорог общего пользования, железнодорожных путей, защитных противопаводковых дамб, для предотвращения, остановки и ликвидации последствий опасных геологических процессов в соответствии с установленными Правительством требованиями.

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

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

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

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

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

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

Статья 62. Возмещение ущерба, нанесенного обладателям земель

(1) Ущерб, нанесенный обладателям земель изъятием их земель из сельскохозяйственного оборота или лесного фонда, а также ограничением их прав или деградацией качества почвы в результате деятельности юридических или физических лиц, возмещается в полном объеме, включая упущенную выгоду.

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

Глава X

УЛУЧШЕНИЕ ПОЧВЫ И ОБУСТРОЙСТВО ЗЕМЕЛЬ

Статья 63. Улучшение почвы

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

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

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

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

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

Статья 64. Обязательность мер по защите и улучшению почвы

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

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

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

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

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

а) в случае высоких рисков – один раз в 5–7 лет;

- b) в случае умеренных рисков – один раз в 10–15 лет;
- c) в случае низких рисков – один раз в 15–25 лет.

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

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

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

Статья 65. Меры по защите и улучшению почвы

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

- a) территориально-организационные;
- b) агромелиоративные;
- c) лесомелиоративные;
- d) гидромелиоративные.

Статья 66. Территориально-организационные меры

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

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

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

Статья 67. Агромелиоративные меры

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

(2) Агромелиоративные меры включают следующие мероприятия:

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

Статья 68. Лесомелиоративные меры

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

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

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

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

Статья 69. Гидромелиоративные меры

(1) Гидромелиоративные меры включают следующие виды деятельности:

- a) по предотвращению оползней и борьбе с ними;
- b) по предотвращению образования избытка или дефицита влаги.

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

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

Статья 70. Противозерозионная защита почвы и борьба с оползнями

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

- а) идентификацию эродированных земель, установление категории и степени эрозии, идентификацию оползней;
- б) организацию территории в зависимости от применяемых противозерозионных мер;
- в) применение севооборотов и противозерозионных систем специфических культур в травяных полосах, применение противозерозионной агротехники;
- г) посадку травы на склонах, преобразование сильно эродированных земель в возделываемые сенокосы;
- д) создание лесополос, облесение земель, подверженных оползням и сильно эродированных;
- е) проведение гидротехнических работ по регулированию стока воды на склонах и корректировке течения водотоков, угрожающих землям сельскохозяйственного назначения, населенным пунктам, путям сообщения, экономическим и социальным объектам.

Статья 71. Консервация земель

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

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

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

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

(5) Законсервированные земли подвергаются специальному учету земельного кадастра.

**Статья 72. Снятие плодородного слоя почвы при
проведении экскавационных и строительных работ**

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

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

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

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

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

**Статья 73. Рекультивация искусственно нарушенных земель
сельскохозяйственного назначения**

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

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

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

Статья 74. Сооружения для мелиорации земель

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

- a) возведения плотин и регулирования водотоков для защиты земель;
- b) ирригационных сооружений;
- c) осушительных и дренажных сооружений;
- d) работ по борьбе с эрозией почвы и мелиорации земель, подверженных оползням;
- e) почвенно-мелиоративных сооружений на засоленных, кислых, песчаных и загрязненных землях;
- f) лесополос для защиты земель и насаждений для борьбы с эрозией почвы.

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

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

Статья 75. Мониторинг качества почвы

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

(2) Качество почвы определяется на основании физико-химических анализов и почвенных, агрохимических, бактериологических, радиологических и токсикологических исследований, масштабных и подробных, проведенных по методологии почвенных изысканий профильными учреждениями, а учет данных о качестве почв ведется в Информационной системе «Регистр почв Республики Молдова».

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

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

Глава XI

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Статья 76. Органы, осуществляющие государственный контроль в области земельных отношений

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

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

Статья 77. Разрешение земельных споров

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

**Статья 78. Ответственность за несоблюдение
земельного законодательства**

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

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

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

**Глава XII
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 79. Заключительные и переходные положения

(1) Настоящий кодекс вступает в силу по истечении 12 месяцев со дня его опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

(2) До истечения 12 месяцев со дня опубликования настоящего кодекса Правительству:

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

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

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

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

а) Земельный кодекс № 828/1991 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., № 107, ст. 817), с

последующими изменениями, за исключением статей 11, 12, 13 и 40, которые применяются до 31 декабря 2028 года;

б) Закон о государственном землеустройстве, государственном земельном кадастре и мониторинге земель № 1247/1992 (Монитор Парламента Республики Молдова, 1992 г., № 12, ст. 366), с последующими изменениями;

с) Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., № 147–149, ст. 1161), с последующими изменениями, за исключением статьи 7 и приложения, которые применяются до принятия и вступления в силу Методологии расчета потерь, причиненных переходом земель из категории земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда в другую категорию.

(4) До 31 декабря 2028 года купля-продажа садоводческих участков в рамках садовнических товариществ осуществляется органами местного публичного управления на основании заявления членов садоводческих товариществ в соответствии с положениями статьи 7 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997.

(5) По истечении срока, указанного в части (4), продажа садоводческих участков в рамках садовнических товариществ осуществляется по рыночной цене органами местного публичного управления их обладателями.

(6) Выделение новых земельных участков для садоводческих участков запрещается.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА