



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

20 октября 2016 года

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 823р

г. Тирасполь

О проекте закона
Приднестровской Молдавской Республики
«О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс
Приднестровской Молдавской Республики»

В соответствии со статьями 72 и 76-6 Конституции Приднестровской Молдавской Республики, Конституционным законом Приднестровской Молдавской Республики от 30 ноября 2011 года № 224-КЗ-V «О Правительстве Приднестровской Молдавской Республики» (САЗ 11-48) с дополнением и изменением, внесенными конституционными законами Приднестровской Молдавской Республики от 26 октября 2012 года № 206-КЗД-V (САЗ 12-44), от 2 июня 2016 года № 145-КЗИ-VI (САЗ 16-22), в порядке законодательной инициативы:

1. Направить проект закона Приднестровской Молдавской Республики «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики» на рассмотрение в Верховный Совет Приднестровской Молдавской Республики (прилагается).

2. Назначить официальными представителями Правительства Приднестровской Молдавской Республики при рассмотрении данного законопроекта в Верховном Совете Приднестровской Молдавской Республики министра сельского хозяйства и природных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики Тимотину С.В., начальника Управления землепользования Министерства сельского хозяйства и природных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики Лесецкую Т.В., начальника Управления правового обеспечения и кадровой политики Министерства сельского хозяйства и природных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики Бобейко Л.В.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА



П.ПРОКУДИН

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Распоряжению Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 20 октября 2016 года № 823р

Проект

ЗАКОН
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс
Приднестровской Молдавской Республики

Статья 1. Внести в Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики от 19 июля 2002 года № 159-З-III (САЗ 02-29,2) с изменениями и дополнениями, внесенными законами Приднестровской Молдавской Республики от 3 января 2003 года № 221-ЗИД-III (САЗ 03-1), от 27 февраля 2003 года № 248-ЗИД-III (САЗ 03-9), от 21 апреля 2003 года № 266-ЗИД-III (САЗ 03-16), от 25 мая 2004 года № 419-ЗИД-III (САЗ 04-22), от 27 июля 2007 года № 265-ЗИ-IV (САЗ 07-31), от 24 ноября 2008 года № 594-ЗИ-IV (САЗ 08-47), от 9 января 2009 года № 635-ЗИД-IV (САЗ 09-2), от 16 января 2009 года № 650-ЗИД-IV (САЗ 09-3), от 23 апреля 2009 года № 735-ЗИД-IV (САЗ 09-17), от 4 октября 2010 года № 185-ЗИ-IV (САЗ 10-40), от 26 мая 2011 года № 74-ЗИ-V (САЗ 11-21), от 29 сентября 2011 года № 155-ЗД-V (САЗ 11-39), от 9 июля 2012 года № 132-ЗИ-V (САЗ 12-29), от 4 июля 2014 года № 130-ЗИ-V (САЗ 14-27), от 25 июля 2014 года № 145-ЗИД-V (САЗ 14-30), от 31 октября 2014 года № 161-ЗИ-V (САЗ 14-44), от 30 декабря 2014 года № 227-ЗИ-V (САЗ 15-1), от 13 февраля 2015 года № 36-ЗИД-V (САЗ 15-7), от 5 апреля 2016 года № 77-ЗИД-VI (САЗ 16-14), от 10 мая 2016 года № 120-З-VI (САЗ 16-19), от 25 июля 2016 года № 180-ЗД-VI (САЗ 16-30), от 11 августа 2016 года № 207-ЗИД-VI (САЗ 16-32), от 11 августа 2016 года № 206-ЗД-VI (САЗ 16-32), следующие изменения и дополнения:

1. Часть вторую пункта 1 статьи 25 изложить в следующей редакции:

«Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованный земельный участок в субаренду, а также передавать арендные права в залог, за исключением периода, когда производятся строительные работы на данном земельном участке».

2. Пункт 5 статьи 25 изложить в следующей редакции:

«Аренда земельных участков допускается на срок до 25 (двадцати пяти) лет, а аренда земельного участка для его застройки – до 5 (пяти) лет, если проектно-технической документацией или решением исполнительного органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы в сфере

строительства, не установлен более длительный срок строительства, не превышающий 10 (десяти) лет.

При предоставлении земельного участка в аренду в целях застройки после ввода объекта строительства в эксплуатацию орган, в ведении которого находится земельный участок, принимает решение о предоставлении данного земельного участка в долгосрочное пользование либо пожизненное наследуемое владение, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом».

3. Пункт 8 статьи 25 дополнить подпунктом «е» в следующей редакции:

«е) для целей строительства».

4. Часть первую пункта 1 статьи 27 изложить в следующей редакции:

«Право на застройку земельного участка, в соответствии с действующим законодательством, осуществляется гражданами, имеющими земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования или права аренды (в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 25 настоящего Кодекса), в соответствии с целевым назначением земельного участка при соблюдении градостроительных, строительных, экологических и других норм, правил и стандартов».

5. Часть первую пункта 2 статьи 27 после слов «долгосрочного пользования» через запятую дополнить словом «аренды».

6. Статью 57 изложить в следующей редакции:

«Статья 57. Последовательность предоставления земельных участков для размещения объектов строительства

Предоставление земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для размещения объектов строительства осуществляется в следующей последовательности:

а) получение разрешения на производство проектных работ;

б) проведение проектных и изыскательских работ в срок до 1 (одного) года со дня выдачи разрешения;

в) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа, принятие решения о предоставлении земельного участка в аренду в соответствии с пунктом 5 статьи 25 настоящего Кодекса;

г) заключение договора аренды земельного участка и его государственная регистрация;

д) принятие решения о разрешении строительства;

е) ввод объекта строительства в эксплуатацию;

ж) принятие решения о предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование, пожизненное наследуемое владение для размещения объекта строительства;

з) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих права на землю».

Статья 2. Настоящий Закон вступает в силу со дня, следующего за днем официального опубликования.

**Пояснительная записка
к проекту закона Приднестровской Молдавской Республики
«О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Приднестровской
Республики»**

а) Настоящий законопроект разработан в целях повышения эффективности исполнения государственных функций в области регулирования земельных отношений, а также оптимизации порядка предоставления земельных участков для размещения объектов строительства.

Проектом предлагается запретить сдавать арендованный участок в субаренду и передавать арендные права на земельный участок в залог в период производства строительных работ на данном земельном участке, а также с целью уточнения условий аренды земли, представленным проектом предлагается пункт 5 статьи 25 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики изложить в новой редакции, которая предусматривает аренду земельного участка для застройки сроком до 5 (пяти) лет, если проектно-технической документацией или решением исполнительного органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы в сфере строительства, не установлен более длительный срок строительства, не превышающий 10 (десяти) лет.

Данные изменения устанавливают предельный срок аренды земельных участков для целей строительства, что в свою очередь не позволит арендаторам, долго удерживать неосвоенные земельные участки, а также упростит процедуру прекращения права на землю в случае использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, в связи с истечением срока аренды.

Представленным проектом закона также предлагается ввести норму, которая будет предусматривать право на застройку земельного участка гражданами, имеющими земельный участок не только на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования, но и на праве аренды.

Предоставление права на застройку земельного участка гражданам, имеющим земельный участок на праве аренды направлено на увеличение оборота данных земельных участков, предоставленных на праве аренды для целей строительства, что значительно увеличит доходы бюджетов всех уровней от заключенных договоров аренды обозначенных земельных участков и соответственно уменьшит количество незастроенных земельных участков, предназначенных под строительство зданий, строений и сооружений.

Кроме того, действующей статьей 57 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики предусмотрен следующий порядок предоставления земельных участков для размещения объектов строительства:

«Предоставление земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для размещения объектов строительства осуществляется в следующей последовательности:

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

Данный порядок не предусматривает сроков выполнения проектных работ, заключения договора аренды до окончания строительных работ, и дальнейшего принятия решения о выделении земельного участка для размещения объекта строительства на условиях долгосрочного пользования, наследуемого владения (для индивидуального жилищного строительства) после ввода объекта в эксплуатацию.

В связи с чем, проектом предлагается изложить статью 57 Земельного кодекса в новой редакции и закрепить вышеуказанные положения в следующем порядке:

«Статья 57. Последовательность предоставления земельных участков для размещения объектов строительства

Предоставление земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для размещения объектов строительства осуществляется в следующей последовательности:

- а) получение разрешения на производство проектных работ;
- б) проведение проектных и изыскательских работ в срок до 1 (одного) года со дня выдачи разрешения;
- в) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа, принятие решения о предоставлении земельного участка в аренду в соответствии с пунктом 5 статьи 25 настоящего Кодекса;
- г) заключение договора аренды земельного участка и его государственная регистрация;
- д) принятие решения о разрешении строительства;
- е) ввод объекта строительства в эксплуатацию;
- ж) принятие решения о предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование, пожизненное наследуемое владение для размещения объекта строительства;
- з) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих права на землю.»

Положения настоящего законопроекта определяют новый порядок предоставления земельных участков для размещения на них объектов строительства. Предлагаемый порядок обеспечит проведение контроля над исполнением договорных обязательств, как в области строительства, так и в области целевого использования земельных участков, а также обеспечит повышение качества строительных работ на предоставленных земельных участках.

б) вступление в силу законопроекта не потребует внесения изменений в другие законодательные акты, регулирующие земельные правоотношения;

в) для вступления в силу данного проекта закона не потребуется принятие отдельного нормативного правового акта;

г) реализация данного законопроекта не потребует дополнительных затрат из средств республиканского и местных бюджетов.

**Министр сельского хозяйства и
природных ресурсов
Приднестровской Молдавской Республики**



С. Тимотина

Сравнительная таблица
к проекту закона Приднестровской Молдавской Республики
«О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики»

Действующая редакция	Предлагаемая редакция
Статья 25. Аренда земли 1. Право аренды - это право пользования земельным участком за плату на условиях договора, заключаемого арендатором с уполномоченным органом власти, либо с владельцем, пользователем земельного участка с уведомлением арендодателем уполномоченных органов власти, предоставивших земельный участок во владение, пользование. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованный земельный участок в субаренду, а также отдавать арендные права в залог. 2. В аренду могут быть переданы земельные участки из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, в пожизненном наследуемом владении и долгосрочном пользовании. Право заключения договора аренды земельного участка из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, может продаваться на торгах. 3. В аренду земельные участки могут быть сданы гражданам и юридическим лицам, международным организациям, иностранным государствам, иностранным гражданам и лицам без гражданства по договору аренды земельного участка. 4. Договор аренды земли заключается без изменения основного целевого назначения земельного участка. В случае аренды земельных участков из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местного самоуправления, целевое назначение земельного участка может быть изменено в порядке, установленном настоящим Кодексом. 5. Аренда земельных участков допускается на срок до 25 (двадцати пяти) лет, а аренда земельных участков у местных органов власти для огородничества, пастбища скота и сенокоса - до 5 (пяти) лет. 6. ... 8. Граждане вправе получить земельные участки в аренду:	Статья 25. Аренда земли 1. Право аренды - это право пользования земельным участком за плату на условиях договора, заключаемого арендатором с уполномоченным органом власти, либо с владельцем, пользователем земельного участка с уведомлением арендодателем уполномоченных органов власти, предоставивших земельный участок во владение, пользование. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованный земельный участок в субаренду, а также передавать арендные права в залог, за исключением периода, когда производятся строительные работы на данном земельном участке 2. В аренду могут быть переданы земельные участки из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, в пожизненном наследуемом владении и долгосрочном пользовании. Право заключения договора аренды земельного участка из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местных органов власти, может продаваться на торгах. 3. В аренду земельные участки могут быть сданы гражданам и юридическим лицам, международным организациям, иностранным государствам, иностранным гражданам и лицам без гражданства по договору аренды земельного участка. 4. Договор аренды земли заключается без изменения основного целевого назначения земельного участка. В случае аренды земельных участков из земель, находящихся в ведении органов государственной власти, местного самоуправления, целевое назначение земельного участка может быть изменено в порядке, установленном настоящим Кодексом. 5. Аренда земельных участков допускается на срок до 25 (двадцати пяти) лет, а аренда земельного участка для его застройки - до 5 (пяти) лет, если проектно-технической документацией или решением исполнительного органа государственной власти, в ведении которого находятся

а) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства; б) для ведения личного подсобного хозяйства; в) для индивидуального или коллективного садоводства; г) для индивидуального или коллективного животноводства; д) для перерегистрации ранее предоставленных земельных участков.	вопросы в сфере строительства, не установлен более длительный срок строительства, не превышающий 10 (десяти) лет. При предоставлении земельного участка в аренду в целях застройки после ввода объекта строительства в эксплуатацию орган, в ведении которого находится земельный участок, принимает решение о предоставлении данного земельного участка в долгосрочное пользование либо пожизненное наследуемое владение, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. 6. ... 8. Граждане вправе получить земельные участки в аренду: а) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства; б) для ведения личного подсобного хозяйства; в) для индивидуального или коллективного садоводства; г) для индивидуального или коллективного животноводства; д) для перерегистрации ранее предоставленных земельных участков. е) для целей строительства.
Статья 27. Право застройки земельного участка 1. Право на застройку земельного участка, в соответствии с действующим законодательством, осуществляется гражданами, имеющими земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования, в соответствии с целевым назначением при соблюдении градостроительных, строительных, экологических и других норм, правил и стандартов, за исключением случаев, определенных пунктом 5 статьи 127 настоящего Кодекса. На земельных участках, предоставленных в краткосрочное пользование, допускаются временные постройки, подлежащие по истечении срока пользования сносу за счет пользователя земельным участком. 2. Граждане и юридические лица, которым земельные участки принадлежат на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования или в результате сделок с недвижимостью, вправе	Статья 27. Право застройки земельного участка 1. Право на застройку земельного участка, в соответствии с действующим законодательством, осуществляется гражданами, имеющими земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования или права аренды (в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 25 настоящего Кодекса), в соответствии с целевым назначением земельного участка при соблюдении градостроительных, строительных, экологических и других норм, правил и стандартов. На земельных участках, предоставленных в краткосрочное пользование, допускаются временные постройки, подлежащие по истечении срока пользования сносу за счет пользователя земельным участком. 2. Граждане и юридические лица, которым земельные участки принадлежат на праве пожизненного наследуемого

осуществлять застройку земельного участка, снос или реконструкцию приобретенных ими строений в соответствии с градостроительным, жилищным и другим законодательством Приднестровской Молдавской Республики при условии выполнения обязательств обременения земельного участка, сохранения его целевого назначения. 3. Право на строительство возникает после согласования в установленном порядке проекта, получения разрешения на строительство.	владения, долгосрочного пользования, аренды или в результате сделок с недвижимостью, вправе осуществлять застройку земельного участка, снос или реконструкцию приобретенных ими строений в соответствии с градостроительным, жилищным и другим законодательством Приднестровской Молдавской Республики при условии выполнения обязательств обременения земельного участка, сохранения его целевого назначения. 3. Право на строительство возникает после согласования в установленном порядке проекта, получения разрешения на строительство.
Статья 57. Последовательность предоставления земельных участков для размещения объектов строительства Предоставление земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для размещения объектов строительства осуществляется в следующей последовательности: а) получение разрешения на производство проектных работ; б) проведение проектных и изыскательских работ; в) принятие решения о предоставлении земельного участка; г) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа; д) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих права на землю.	Статья 57. Последовательность предоставления земельных участков для размещения объектов строительства Предоставление земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для размещения объектов строительства осуществляется в следующей последовательности: а) получение разрешения на производство проектных работ; б) проведение проектных и изыскательских работ в срок до 1 (одного) года со дня выдачи разрешения; в) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа, принятие решения о предоставлении земельного участка в аренду в соответствии с пунктом 5 статьи 25 настоящего Кодекса; г) заключение договора аренды земельного участка и его государственная регистрация; д) принятие решения о разрешении строительства; е) ввод объекта строительства в эксплуатацию; ж) принятие решения о предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование, пожизненное наследуемое владение для размещения объекта строительства; з) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих права на землю.