**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ КИШИНЭУ**

**РЕШЕНИЕ**

№ 3/23 от 2 апреля 2013

Об утверждении Регламента

управления муниципальными

земельными ресурсами

*ИЗМЕНЕН И ДОПОЛНЕН*

*(решением МСК № 11/28-2 от 23.12.2014г.)*

В целях уточнения механизмов регламентированного и эффективного управления участками муниципальной собственности, принимая во внимание решение муниципального Совета Кишинэу № 11/2 от 23.09.2010г. «Об утверждении Концепции управления земельными ресурсами города Кишинэу», решение муниципального Совета Кишинэу № 1/16 от 10.02.2011г. «Об утверждении плана приоритетной деятельности согласно Концепции управления земельными ресурсами города Кишинэу», положения Европейской Хартии Местного Самоуправления от 15.10.1985г., Земельного кодекса № 828-XII от 25.12.1991г, Гражданского кодекса № 1107-XV от 06.06.2002г., Закона об участках публичной собственности и их разграничении № 91-XVI от 05.04.2007г., Закона об управлении и приватизации публичной собственности № 121-XVI от 04.05.2007г., Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли № 1308-XIII от 25.07.1997г., Закона кадастра недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998г., Закона о формировании недвижимого имущества № 354-XV от 28.10.2004г., Закона о принципах градостроительства и благоустройства территории № 835-XIII от 17.05.1996г., Закона о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999г., Закона об административной децентрализации № 435-XVI от 28.12.2006г., Закона о статуте муниципия Кишинэу № 431-XIII от 19.04.1995г., на основании статьи 14 (2) лит. b), параграфа (3), статьи 19 параграфа (4) и статей 74 – 77 Закона № 436-XVI от 28.12.2006г. о местном публичном управлении, муниципальный Совет Кишинэу РЕШАЕТ:

1. Утвердить Регламент управления муниципальными земельными ресурсами (прилагается).
2. Вице-мэр муниципия Кишинэу и глава Главного управления архитектуры, градостроительства и земельных связей обеспечат контроль исполнения положений данного решения.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЗАСЕДАНИЯ Геннадий Думански

СЕКРЕТАРЬ СОВЕТА Валерий Диденку

Приложение

к решению муниципального Совета Кишинэу

№ 3/23 от 2 апреля 2013г.

**РЕГЛАМЕНТ**

**управления муниципальными земельными ресурсами**

1. **Общие положения**

**А. Главные определения**

**Б. Совместные положения**

1. **Компетенции муниципального публичного управления в области**
2. **Управление участками муниципальной собственности публичной области**
3. **Управление участками муниципальной собственности частной области**

**Раздел I. Управление участками под строительство**

**А. Присвоение в собственность и приватизация участков при жилых домах**

**Б. Присвоение участков при многоэтажных жилых домах (кондоминиум)**

**В. Приватизация (продажа-купля) участков при частных объектах**

**Раздел II. Управление участками сельскохозяйственного назначения (товарищества плодоводства)**

1. **Управление нефункциональными участками**
2. **Замена категорий назначения участков**
3. **Защита и улучшение участков**
4. **Контроль и ответственность**
5. **Заключительные положения**
6. **Общие положения**
7. Регламент управления муниципальными земельными ресурсами (далее – Регламент) разработан в соответствии с положениями Европейской Хартии Местного Самоуправления от 15.10.1985г., Земельного кодекса № 828-XII от 25.12.1991г, Гражданского кодекса № 1107-XV от 06.06.2002г., Закона об участках публичной собственности и их разграничении № 91-XVI от 05.04.2007г., Закона об управлении и приватизации публичной собственности № 121-XVI от 04.05.2007г., Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли № 1308-XIII от 25.07.1997г., Закона кадастра недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998г., Закона о формировании недвижимого имущества № 354-XV от 28.10.2004г., Закона о принципах градостроительства и благоустройства территории № 835-XIII от 17.05.1996г., Закона о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999г., Закона об административной децентрализации № 435-XVI от 28.12.2006г., Закона о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006г., Закона № 431-XIII от 19.04.1995г. и других нормативных актов.

**А. Главные определения**

1. В данном Регламенте, определения, приведенные ниже, будут иметь следующие значения:

***принцип управления земельными ресурсами*** – первичное правило и норма фундаментального поведения, применяемая в приоритетном порядке и безоговорочно в процессе администрирования, управления и оценки участков муниципальной собственности. В случае лазеек либо противоречивых правовых норм, окончательное решение принимается на основе принципов управления земельным фондом;

***участки муниципальной публичной собственности*** – участки (частной и публичной области) местного интереса, правовой режим, в котором собственность принадлежит муниципию Кишинэу; право на владение, пользование (и по распоряжению в случае участков частной области) в компетенции властей местного публичного управления;

***участки муниципальной собственности публичной области*** – участки, местного интереса, определенные законом, а также участки, которые по своей природе, являются публичным интересом либо пользованием, будучи неотъемлемой частью (участки зеленых зон, включая общественные сады, парки, скверы, а также улицы, переходы, озера, пляжи, бульвары, другие участки, указанные в статье 75 (2) Закона местного публичного управления и статье 5 (1) Закона об участках публичной собственности и их разграничения). Гражданская цепь данных участков запрещена. Они подлежат юридическому режиму публичного права;

***участки муниципальной собственности частной области*** – участки в собственности муниципия Кишинэу, которые не являются публичной областью. Они подлежат режиму общего права, могут отстраняться под средством аукциона либо земельного конкурса, за исключениями, установленными законом;

***участки, предназначенные под городское строительство*** – участки, на которых размещаются конструкции и обустройства, а также те, на которых будут построены дома, здания культурно-социального назначения, промышленного и другого назначения;

***участки, предназначенные зеленым зонам*** – участки муниципальной собственности публичной области, общего пользования в периметре черты пункта населения (парк, лесопарк, сад, сквер, зеленые зоны на артериях движения и др.), чье отстранение запрещено, а также строительство конструкций (не указанные в параграфе (1) статьи 20 Закона о зеленых зонах городских и сельских пунктов населения) и обустройство, несовместимое с назначением данных участков;

***прилегающий участок*** – участок публичной собственности, на котором размещены частные объекты, включая незавершенные (фонд нежилой недвижимости) физических и/или юридических лиц, который используется в технологическом процессе, а также присвоенный прилегающий участок, который, согласно утвержденной технической и проектной документации будет использован в процессе производства соответствующего предприятия (частный объект);

***участок занимаемый незаконно –*** участок муниципальной собственности, занимаемый без какого-либо на это права, в полной мере либо частично, физическими или юридическими лицами. Вследствие работ идентификации и земельного курирования, ставится на учет в целях оценки согласно земельному законодательству и данному Регламенту;

***нефункциональный участок –*** сектора участков муниципальной собственности, которые, по параметрам и расположению, не допускают возможность размещения новых объектов согласно градостроительной документации (зональные и подробные градостроительные планы), не могут быть объектами с самостоятельным правом согласно условиям формирования недвижимого имущества, и которые, в случае отсутствия заинтересованных прилегающих держателей, могут быть присвоены, за оплату, земельным бенефициарам – отдельно либо вместе с прилегающим участком, без организации земельных аукционов либо конкурсов;

***участок, неиспользуемый в технологическом процессе –*** участок муниципальной публичной собственности, в пользовании физического лица либо частного юридического лица, который не используется держателем права на пользование в производственном процессе, и ставится на учет для оценки вместе с определением площади прилегающего участка, подлежащего приватизации;

***участок, прилегающий жилому дому –*** участок, прилегающий жилому дому и другому недвижимому имуществу кондоминиума, которые не может быть меньше застроенного периметра данного имущества и который передается на бесплатной основе местной публичной властью в совместную собственность собственникам соответствующего кондоминиума, а до регистрации в журнале недвижимого имущества частей-квот собственников кондоминиума, может быть передан бесплатно в пользование ассоциациям совладельцев кондоминиума либо другим ассоциациям совладельцев;

***застроенный периметр имущества кондоминиума –*** контур, полученный от проекции в горизонтальном плане строительных элементов жилых домов, включая балконы, лоджии, террасы, навесы, лестницы и др.;

***зона обустройства и санитарии кондоминиума –*** сектор участка муниципальной собственности публичной области с предустановленными размерами и условиями, указанными, по случаю, в земельной либо градостроительной документации, предназначенный для обустройства и санитарии территории, прилегающей кондоминиуму, парковки автомобилей, сушки белья, отдыха жильцов и др. и который не присваивается членам кондоминиума, лишь с обязательством обустраивать и убирать соответствующим образом;

***защитная зона –*** сектор участка с предустановленными размерами и условиями, по которому действуют особые порядки пользования, регламентирования, в том числе особый режим экономической деятельности;

***участок при жилых домах –*** участки в черте города, занимаемые домами, хозяйственными угодьями и садами, а также те, на которых будут построены жилые дома согласно градостроительной документации;

***работы по идентификации и формированию участков*** (в рамках их разграничения) – процесс противостояния данных муниципального земельного кадастра с ситуацией на участке и данных архива (инвентаризации), уточнения границ и земельного бенефициара, завершенный принятием решения местной публичной власти по определению земельного режима и, по случаю, оценки;

***оценка участков –*** административные действия властей местного публичного управления, незапрещенные законодательством, проводимые с участками муниципальной публичной собственности и которые преследуют аргументированный оценочный рост (экономический, экологический, санитарный, налоговый и др.), путем их присвоения в собственность либо аренду, включая аукционы и земельные конкурсы;

***временная аренда –*** временное владение либо пользование участком на основе договора на аренду на определенный период, которое завершается при возникновении необходимости оценки (пользования) им в главном предназначении, по требованию местной публичной власти, согласно условиям договора (необходимость оценки участка по главному предназначению, как правило, может возникнуть при расширении либо обустройстве путей движения либо оценки территорий в соответствии с положениями общего градостроительного плана и плана обустройства территории, утвержденных муниципальным Советом Кишинэу);

***обустройство –*** серия работ, выполненных на территории/участке в виду реализации природного ансамбля, гармонично построенного, во благо среды обитания человека, рационального использования территории, экономического и социального равномерного развития, в условиях соблюдения специфики каждой зоны. Проектирование обустройства разрешается путем градостроительного сертификата, а их проведение – авторизацией на строительство, за исключением обустройства участков, прилегающих существующим постройкам;

**Б. Совместные положения**

1. Данный Регламент устанавливает цель, принципы управления муниципальными земельными ресурсами, порядок внедрения законодательства и компетенции местных публичных властей муниципия Кишинэу в области управления, администрирования и оценки муниципальных земельных ресурсов. Положения Регламента не распространяются на пункты населения в составе муниципия Кишинэу.
2. Цель Регламента состоит в определении принципов и практических способов управления, администрирования и оценки участков муниципальной собственности, уточнении юридического порядка и местного регулирования, которые обеспечат рациональное использование муниципального земельного фонда, стабильность и прочность муниципальных земельных договоров, гарантирование и защиту права собственности на участки, защиту прав и законных интересов держателей участок и публичных властей.
3. Право муниципальной собственности на участки – это право и основной элемент муниципальной автономии и выражается правом местных публичных властей во владении, пользовании и, по случаю, распоряжении участками муниципальной собственности в интересах населения муниципия Кишинэу, в ограничениях и порядке, установленными законом, другими нормативными актами и Регламентом.
4. Управление, администрирование и оценка муниципальных земельных ресурсов будут проводиться на основе следующих принципов:

а) законность и верховенство закона;

б) защита правового порядка и публичной безопасности;

в) оперативное и эффективное администрирование участками муниципальной собственности;

г) приоритетность защиты среды, муниципальной флоры, фауны и продвижение прочного развития муниципия Кишинэу;

д) юридическое равенство права муниципальной собственности и права частной собственности на участки;

е) платное пользование участками муниципальной собственности, за исключением экспресс случаев, предусмотренных законом;

ж) обеспечение рационального использования и защиты участков, независимо от их формы собственности;

з) пользование участками строго согласно назначению и категории пользования участком в пользовании либо собственности;

и) обеспечение прозрачности, консультирования и информирования населения муниципия о присвоении в пользование либо отстранение (продажа-купля) участков муниципальной собственности;

к) специальная защита участков сельскохозяйственного назначения;

л) гарантия права частной и муниципальной собственности на участки;

м) экспроприация участков и отзыв права пользования по причине публичной пользы только при прямой и предварительной компенсации собственникам и держателям участка;

н) обеспечение защиты прав физических и юридических лиц на участки, в пользовании либо собственности.

1. Объектами управления, согласно Регламенту, являются:

а) участки муниципальной собственности публичной области (участки исключительно муниципальной собственности, чье отстранение/приватизация запрещены);

б) участки муниципальной собственности частной области (участки, которые могут быть отстранены и находится в гражданском обороте), а именно:

- участки муниципальной собственности, предназначенные под городское и сельское строительство;

- участки муниципальной собственности сельскохозяйственного назначения (сады).

1. Управление муниципальными земельными ресурсами проводится под средством и путем административных действий муниципальных публичных властей, ориентированных на администрирование, хранение, прием, поддержание, присвоение в пользование либо приватизацию участков муниципальной собственности, а также путем деятельности призыва к ответственности виновных лиц в несоблюдении либо нарушении земельного законодательства (далее – управление земельными ресурсами).
2. Управление муниципальными земельными ресурсами проводится в зависимости от их принадлежности частному либо публичному сектору, главного назначения, категории пользования, функционального назначения, режима и юридического статуса участков, интересов населения и нужд развития муниципия, в соответствии с положениями градостроительной документации.
3. В процессе сдачи в аренду, пользование либо собственность участков муниципальной собственности, включая присуждение участков на аукционах либо конкурсах, в случае наличия по месту либо необходимости определения сервитут (прохода, проезда и др.), они будут указаны и/или определены в акте местной публичной власти по присвоению участка, с включением сервитут в качестве специальных пунктов договора продажи-купли либо аренды участка, заключенного с собственником либо арендатором, либо, по случаю, с указанием аутентификации права держателя участка.
4. Оценка участков муниципальной собственности, в целях установления начальной цены продажи-купли на земельных аукционах с молотка либо минимальной цены на конкурсе, будет проводится согласно методологии оценки участков, утвержденной решением муниципального Совета (далее – методология оценки), с учетом места расположения, степени инженерного обустройства участка и других применяемых критериев. Местная публичная власть может вносить изменения, по случаю, в начальную цену, в сторону увеличения либо понижения, но начальная цена, в случае отстранения, не может быть ниже нормативной цены участка.
5. Разграничение участков муниципальной собственности от государственной, а также и участков публичной области от частной, проводится в установленные сроки и порядке (в зависимости от назначения и использования участка, национального либо местного публичного интереса, по случаю, прямое пользование населением, интересов, представленных участками, публичной пользы, интересов населения муниципия и др.) специализированной муниципальной службой, а также юридическими лицами, назначенными публичным конкурсом.
6. После завершения процесса разграничения участков с их регистрацией в журнале недвижимого имущества, перенос участков с/в государственную или муниципальную собственность, а также и в/с публичной области в частную, проводится с соблюдением специальных процедур, предусмотренных законом.
7. Плата за аренду участков муниципальной собственности, предназначенных для строительства и благоустройства, составляет 6, 8 или 10% от нормативной цены земли, с добавлением затрат на инженерное обустройство территории (инфраструктуры) согласно методологии оценки.
8. Плата за аренду участков муниципальной собственности, прилегающих частным объектам, а также участков, предназначенных для эксплуатации гаражей личных автомобилей, включая кооперативы, составляет 2% от нормативной стоимости земли, с добавлением затрат на инженерное обустройство территории согласно методологии оценки.
9. Устанавливается платное предоставление услуг по курированию использования не присвоенного муниципального участка, огражденного и временно занимаемого, на период строительства объекта, за который будет взыматься плата в кванте 0,15 лей за один квадратный метр в день (досрочно, до выдачи авторизации на строительство. Общая плата будет оплачена за количество дней для временного пользования, где будет указан график проведения строительных работ. В случае, когда ограждение превысит установленный в графике срок, плата вне срока будет взыматься двойным квантом. Главное управление архитектуры, градостроительства и земельных связей при заверении документации проекта, исходя из общего плана организации строительной площадки, рассчитает не присвоенную площадь участка, огражденную и занимаемую временно, будет взымать плату (на особый счет Управления) и будет курировать соблюдение выплат и выдачу огражденных и временно занимаемых участков. Выдача временно занимаемых участков будут считаться таковыми только после соответствующего обустройства в интересах публичности, что будет подтверждено актом, подписанным уполномоченными представителями Управления и бенефициара.

*(пункт 16 в издании, утвержденном решением МСК № 11/28-2 от 23.12.2014г.)*

1. Плата за аренду участков муниципальной собственности, предназначенных для разрешенной автопарковки, за исключением автопарковок служебных автомобилей, независимо от места расположения, составляет 51700 лей в год за один гектар.
2. Плата за использование участков муниципальной собственности при жилых домах (участках), которые не могут быть переданы в собственность по причине резервации транспортных сообщений (красные дорожные линии, включая перспективу) либо инженерных сетей, а также и по другим обоснованным причинам, составляет 1 лей за кв. м. в год, что устанавливается решением муниципального Совета Кишинэу вместе с земельными договорами. Данная выплата осуществляется ежегодно на основе решения, без заключения договора аренды.
3. Плата за использование участков муниципальной собственности, где проводятся работы по эксплуатации залежей полезных ископаемых, инкассируется в форме земельного налога согласно закону.
4. За исключением положений пунктов 15 и 17, власть местного публичного управления может установить, по случаю, иную плату за аренду участка муниципальной собственности, но не ниже предусмотренной в пункте 15 и не выше платы, предусмотренной в пункте 16, мотивировано по каждому случаю.
5. Устанавливается, что в случае, когда собственники частных объектов не купили либо не арендовали участки прилегающие муниципальным, либо те что уклоняются от продления срока аренды используемых участков, в порядке и сроках, установленных Регламентом (уклоняются от легализации земельных договоров) взымать с них в одностороннем порядке ежегодную плату за использование прилегающих участков (статья 101 Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли). Указанная плата будет инкассирована за период, который следует после истечения срока 30 дней от извещения лиц о необходимости легализации земельных договоров и содержании данного Регламента (последствия уклонения) и до заключения договора продажи-купли либо аренды.

Тот факт, что собственники объектов не уклоняются от легализации земельных договоров, подтверждается подачей ими, в течении 30 дней от извещения, в адрес властей местного публичного управления, заявлений и соответствующих актов для заключения договоров на аренду либо продажу-куплю.

1. **Компетенции муниципального публичного управления в области**
2. Управление муниципальными земельными ресурсами будет проводиться согласно компетенции, установленной законодательством, муниципальным Советом Кишинэу, главным мэром муниципия Кишинэу (властями муниципального публичного управления), а также специализированными муниципальными подразделениями по земельным договорам и градостроительству.
3. В компетенции совещательной местной публичной власти (муниципального Совета Кишинэу) является принятие решений о:

а) утверждение участков муниципальной собственности для концессии, продажи-купли, создания принадлежности либо присвоения в аренду путем аукциона с молотка, либо земельного конкурса, в условиях Регламента об организации земельных аукционов и конкурсов, а также утверждении пунктов договоров гражданского общества либо по сотрудничеству в оценке (передачи владения использования) муниципальных участков арендованных, либо присвоенных для бесплатного пользования;

*(пункт 23 лит. а) дополнен решением МСК № 11/28-2 от 23.12.2014г.)*

б) установление земельных договоров на аренду прилегающих участков, а также и, по случаю, создание принадлежности прилегающих участков;

в) аутентификация прав держателей участка в условиях, предусмотренных Регламентом порядка передачи в частную собственность земельных участков при домах в городских населенных пунктах, утвержденным Правительством;

г) отстранение участков частной области, включая приватизацию (продажа-купля) участков, прилегающих частным объектам, включая незаконченные, в условиях Регламента продажи-купли участков, утвержденного Правительством;

д) приватизация (продажа-купля) садовых участков, в условиях пункта 7 Закона нормативной цены и порядка продажи-купли земли;

е) передача участков в бесплатное пользование муниципальным предприятиям, учреждениям и организациям (статья 15 Земельного кодекса);

ж) присвоение участков в бесплатное пользование, без права на приватизацию, юридическим лицам, которые проводят благотворительную деятельность либо общественной пользы с нерабочей целью (не торговой). Данные участки принадлежат публичной области согласно положениям статьи 2 Закона об участках публичной собственности и их разграничения;

з) присвоение участков в бесплатное пользование государственным учреждениям, организациям и предприятиям для несельскохозяйственных нужд (леса), в условиях Регламента о порядке присвоения, изменения назначения и замене участков, утвержденного Правительством, а также и частным предприятиям для выполнения работ по эксплуатации месторождений полезных ископаемых. Решения об авторизации временного бесплатного пользования (присвоения) участками для эксплуатации месторождений полезных ископаемых предусмотрят срок действия пользования до пяти лет;

и) бесплатная передача прилегающего участка в общую собственность по отдельности членам кондоминиума (статья 9 Закона кондоминиума жилого фонда);

к) обмен участков согласно отчетам оценки (экспертизы);

л) переход участков муниципальной собственности из области публичной собственности в другую либо собственность государства, либо в собственность другой административно-территориальной единицы;

м) разграничение участков публичной собственности административно-территориальных границ, включая утверждение участков публичной собственности государства;

н) другие вопросы, предусмотренные законом и не регламентируемые данным Регламентом.

1. Исполнительная власть местного публичного управления (главный мэр), в виду управления муниципальными земельными ресурсами, исполнит обязанности, предусмотренные законом, а также доверенные совещательной властью (муниципальным Советом), путем своего решения.
2. Муниципальные подразделения, специализированные в земельных договорах и градостроительстве, обеспечат:

а) Извещение об установлении (одностороннем) выплат за использование прилегающих участков, а также действия по их инкассации;

б) формирование участков муниципальной собственности;

в) аутентификацию прав держателей участков, в случае, когда площадь земли при доме, которой в действительности пользуется собственник, больше на 10% от указанной площади в документе присвоения участка под строительство и эксплуатацию дома, в условиях, предусмотренных Регламентом порядка передачи в частную собственность земельных участков при домах в городской местности, утвержденным Правительством. В данном направлении, исполнительная власть местного публичного управления издает распоряжение по аутентификации, а подразделение, специализированное в земельных договорах, выдает соответствующую аутентификацию;

г) продление срока аренды участков в раннее установленных условиях. В данном направлении, исполнительная власть местного публичного управления издает распоряжение о продлении срока, после утвердительного заверения комиссии по специальности муниципального Совета Кишинэу (по строительству, архитектуре и земельным договорам), а подразделение, специализированное в земельных договорах, составляет соответствующий акт, в случае утвердительного заверения комиссии, по вопросу продления аренды решается решением муниципального Совета Кишинэу.

д) заверение документации формирования участков публичной собственности государства, а также другой земельной документации (дел) на последующее утверждение Правительством;

е) идентификацию, разграничение, формирование и обеспечение регистрации участков муниципальной собственности;

ж) составление и выдача геометрических планов участков;

з) выдача выписки с кадастрового журнала держателей участков;

и) заверение проектов формирования недвижимого имущества;

к) установление границ и площадей участков, условий их пользования в соответствии с нормами формирования недвижимого имущества и документацией градостроительства;

л) заключение (изготовление) актов и дел по незаконному занятию участков муниципальной собственности и их отправка на компетентное рассмотрение;

м) выдача сертификатов коэффициента, применяемого при вычислении цены продажи (государством) участка государственной собственности, в зависимости от расположения и обустройства участка.

н) администрирование и актуализацию данных муниципальной земельной информационной системы (базы данных).

1. Составление аутентификации права держателя участка, договоров продажи-купли, аренды участков и других дополнительных актов, включая результаты земельных аукционов с молотка либо земельного конкурса, проводится подразделениями и уполномоченными лицами согласно должностным листам, а их подписание (заключение) исполнительной властью местного публичного управления.
2. Главный мэр муниципия Кишинэу, в рамках компетенции, в процессе управления земельными ресурсами, обеспечит:

а) проведение контроля над использованием и защитой муниципальных земельных ресурсов;

б) учет и актуализацию данных земельного кадастра муниципия Кишинэу;

в) составление документации аутентификации права держателей участков;

г) идентификацию, формирование и учет участков муниципальной собственности частной области, предназначенных под строительство, включительно в виду их выставления на земельные аукционы с молотка либо конкурсе;

д) разработку топографических, кадастровых и/или геометрических участков, выставленных на земельные аукционы с молотка либо земельные конкурсы;

е) организацию оценки участков муниципальной собственности, учитывая динамику рыночных цен участков;

ж) организацию и проведение земельных аукционов с молотка собственными силами либо, по случаю, с наймом, на конкурсной основе, с заключением договора на оказание услуг, специализированного предприятия в организации и проведении земельных аукционов с молотка (конкурсов);

з) составление документации, визирующей приватизация прилегающих участков и других категорий участков под приватизацию;

и) заключение договоров продажи-купли либо аренды участков, других договоров, включительно вследствие аукционов с молотка либо земельных конкурсов;

к) передачу отстраненных участков (приватизированных) либо арендованных по месту, с составлением акта передачи-приема участка, по случаю;

л) учет и прием финансовых средств, выплаченных на счет договоров продажи-купли участков муниципальной собственности, выплат за получение права аренды участков, выплат за аренду участков, других сопутствующих выплат, по случаю;

м) обнаружение участков, занимаемых незаконно, нерационально, не по назначению, в противоречии с законом и/или вопреки положениям договоров продажи-купли либо аренды участка;

н) принятие мер в виду привлечения виновных лиц к ответственности дисциплинарной, материальной, гражданской, административной либо уголовной, по случаю, за нарушение либо несоблюдение земельного законодательства, договоров продажи-купли либо аренды участка, других договоров, по случаю;

о) рассмотрение петиций по управлению и приватизации участков, поступивших в адрес властей местного публичного управления, решение земельных тяжб, в рамках и порядке, установленными законом.

1. **Управление участками муниципальной собственности публичной области**
2. Участки муниципальной собственности публичной области – это участки исключительно муниципальной собственности, общего муниципального публичного пользования и интереса, подлежащие особому юридическому режиму, публичного права, служат общим интересам населения муниципия Кишинэу.
3. Участки муниципальной собственности публичной области, в условиях закона, неотъемлемы, в частности:

а) не могут быть отстранены либо включены в социальный капитал юридического лица, включая приватизацию;

б) не могут быть объектом залога либо другой какой-либо гарантии;

в) не могут подлежать слежению, даже в случае неплатежеспособности управляющего ими юридического лица;

г) право на собственность не погашается неиспользованием.

1. Участки муниципальной собственности публичной области не могут быть отстранены и/или приватизированы в каком-либо другом порядке и будут состоят исключительно в муниципальной собственности. Юридические акты по отстранению или добычи участков публичной области в пользу физических или юридических лиц, включая приватизацию, недействительны.
2. К категории участков публичной области относятся:

а) участки лесного фонда (участки, занятые лесами, а также не покрытые лесами, но предназначенные для лесного озеленения);

б) участки водяного фонда (участки под водой – водные русла, под озерами, резервуарами воды, болтами, участки, на которых размещены гидротехнические конструкции и другие обустройства обслуживания воды, а также и участки, распределённые по полосам (береговые) рек, водохранилищ, магистральных и коллекторных каналов;

в) участки, предназначенные для защиты природы (участки резерваций, национальных парков, дендрологических и зоологических парков, ботанических садов, природных памятников, участки зон защиты и санитарных зон);

г) участки, предназначенные для здравоохранения (участки, на которых существуют объекты природного лечения – источники минеральной воды, целебные грязи, а также и климатические условия, благоприятные для профилактики и лечения);

д) участки, предназначенные для отдыха (участки, предусмотренные для отдыха и туризма: участки, на которых расположены дома отдыха, пансионаты, санатории, кемпинги, туристические базы, туристические лагеря и лагеря по укреплению здоровья, туристические станции, парки и детские лагеря, дидактически-туристические маршруты, выдающиеся маршруты);

е) участки исторически-культурной ценности (исторически-культурные резервации, мемориальные парки, могилы, археологические и архитектурные памятники, архитектурные ландшафтные комплексы);

ж) участки публичного пользования (участки, использованные либо зарезервированные для путей сообщения: площади, улицы, переходы, дороги и др.; для социально-культурных нужд населения – публичные сады, парки, озера, пляжи, бульвары, скверы и другие зеленые зоны общего пользования в жилых кварталах; для кладбищ и других нужд коммунального хозяйства);

з) участки публичных организаций и учреждений (властей местного публичного управления, школ, детских садов и др.);

и) зарезервированные участки (коридоров) магистральных коммуникационных сетей.

1. Участки муниципальной собственности публичной области могут быть присвоены в пользование муниципальным предприятиям, учреждениям, организациям, а также во временную аренду лицам с правом, для использования согласно назначению в рамках, установленных законом, без права на приватизацию.
2. На участках муниципальной собственности публичной области запрещено строить либо проводить деятельность не по назначению и порядку пользования участков.
3. Изменение юридического режима участков муниципальной собственности публичной области, ранжирование либо понижение участков публичной собственности может иметь место при соблюдении специальных процедур, установленных нормативными актами, на основании актов (действий), демонстрирующих прекращение причин, по которым участки были включены в публичную область. Прямым основанием для инициации процедур служат:

а) изменение законного порядка путем исключения соответствующих участков из категории участков публичной области либо экспресс переводом в частную область;

б) аннулирование либо изменение нормативных актов и решений путем которых соответствующие участки были включены в публичную область;

в) прекращение по факту полезности и публичного интереса соответствующего имущества.

1. Власти местного публичного управления примут необходимые меры для противодействия случаям приватизации либо отстранения в любом порядке, незаконном занятии и строительства в периметре участков муниципальной собственности публичной области, незаконном использовании и не по назначению.
2. Уничтожение, деградация, уменьшение площадей участков, предназначенных зеленым зонам, участков, предназначенных для отдыха, других участков публичной области, незаконное изменение назначения и категории пользования участками муниципальной собственности публичной области и их использование не по назначению, служат основанием для отзыва участков и привлечения к ответственности виновных лиц.
3. На участках публичной области допускается размещение конструкций в соответствии со специальным назначением данных участков, без нанесения вреда публичному интересу. Для строительства и размещения объектов для экономической и социальной деятельности, сопоставимой с назначением зеленых зон (спортплощадки, игры и отдых, объекты культурного и художественного характера, предприятия общественного питания, павильоны), согласно положениям статьи 20 Закона № 591 от 23.09.1999 «О зеленых зонах городской и сельской местности», соответствующие участки публичной области передаются бенефициарам исключительно в условиях временной аренды, без права приватизации, при условии согласия центральный властей по среде.
4. До оценки согласно зональным либо детальным градостроительным планам, участки, используемые под автопарковки и эксплуатацию автомобильных гаражей, включительно основанные в кооперативах строительства и их эксплуатации, считаются принадлежностью публичной области, соответственно, передаются лицам с исключительным правом, на условиях временной аренды, без права приватизации земли.
5. Лесные участки, а также предназначенные для озеленения лесами, будут использованы, в исключительном порядке, для улучшения среды, организации отдыха, культурных мероприятий, а также для борьбы с эрозией, причиняемой водой и ветрами.
6. Держатели права пользования могут использовать участки публичной области только в виду осуществления целей для проведения деятельности, определенной назначением и категорией пользования публичными участками, а также в интересах населения муниципия Кишинэу.
7. **Управление участками муниципальной собственности частной области**
8. Участками муниципальной собственности частной области считаются участки муниципального земельного фонда, которые не были включены законом либо решением муниципального Совета, в установленном законодательством порядке, в категорию участков муниципальной собственности публичной области.
9. Участки муниципальной собственности частной области – это участки, предназначенные под строительство либо сельскохозяйственного назначения (садовые участки), которые, в соответствии с законом, могут быть приватизированы и включены в гражданский оборот, включительно под средством земельных аукционов с молотка либо конкурсов.
10. Могут подлежать отстранению, включительно под средством земельных аукционов с молотка либо земельного конкурса, только участки муниципальной собственности частной области.

**Раздел 1. Управление участками под строительство**

1. К категории участков под строительство относятся участки, на которых размещены конструкции и обустройства, а также и те, на которых будут построены дома, здания культурно-социального, промышленного предназначения и другого назначения, а также и участки, которые согласно кадастровым данным и градостроительной документации, будут оценены в целях строительства.
2. Участки, предназначенные под строительство, в условиях закона могут быть:

а) присвоены в пользование муниципальным предприятиям, учреждениям, организациям, для проведения их деятельности;

б) переданы, с правом на аренду, включительно под средством земельных аукционов с молотка либо земельного конкурса;

в) отстранены по нормативной цене либо путем продажи-купли на аукционах с молотка, либо земельных конкурсах.

1. Участки, предназначенные под строительство, могут быть отстранены либо переданы в пользование, аренду, в рамках и согласно противопожарным, санитарным, экологическим и градостроительным нормам, установленным законодательством, физическим либо юридическим лицам для строительства и эксплуатации строений.
2. После получения права на собственность строений либо помещений, в условиях закона и данного Регламента, их собственники вправе (по выбору):

а) заключать договор на аренду участка, прилегающего частному имуществу; либо

б) добыть в собственность соответствующий участок, путем продажи-купли по нормативной цене.

1. В случае, когда добытое строение либо помещение частной собственности расположено на участке муниципальной собственности публичной области, его собственник может заключать только договор временной аренды прилегающего участка, без права приватизации.
2. В случае приватизации здания, строения, помещения большим количеством лиц, они могут купить, либо, по случаю, арендовать совместно прилегающий участок, пропорционально квоте собственности объектов, размещенных на данном участке либо (когда не установлены квоты) на основе соглашения, заверенного нотариально, об установлении квот участка, подлежащего приватизации либо арендованию.
3. Муниципальное подразделение, специализированное на земельных договорах, в целях установления земельных связей с собственниками конструкций либо помещений, представят им предложения в письменном виде (оповещения) по купле либо аренде, в течении одного месяца, участков, прилегающих частным конструкциям либо помещениям.
4. В случае, если в течении одного месяца от отправки предложения по купле либо арендованию участка, лицо, использующее участок не подало заявление на куплю либо арендование участка, муниципальное подразделение, специализированное на земельных договорах, инкассирует, в одностороннем порядке, плату за использование участка, равную 2% от нормативной цены земли, к которой будут добавлены затраты по инженерному благоустройству территории, согласно методологии оценки.
5. В случае уклонения от оплаты за использование участка (отказа от предложения добровольной выплаты), местная публичная администрация подает, в установленном порядке, заявления о вызове в суд задолжников (физических либо юридических лиц), в целях принудительного взимания соответствующей выплаты за использование участка муниципальной собственности, с соответствующей пеней.

**А. Присвоение в собственность и приватизация участков при жилых домах**

1. Присвоение участков под индивидуальное строительство жилья будет иметь место по мере их идентификации, формирования и регистрации, исключительно под средством земельных аукционов и конкурсов, в установленном порядке.
2. Заявления на легализацию права на участок, прилегающий жилому индивидуальному дому, подаются в адрес местных публичных властей.
3. Участки при жилых домах передаются в собственность владельцам жилых домов в рамках, предусмотренных документами по присвоению участка под строительство и эксплуатацию жилого дома, включая договор на присвоение участков в пользование на неограниченный срок.
4. В решении о передаче земельного участка при доме в частную собственность, власть местного публичного управления, в целях обеспечения публичного доступа к участку либо в пользу владельцев по соседству, по случаю, устанавливает сервитуты по участку при жилом доме.
5. В случае, когда жилой дом находится в совместной собственности по долям, местное публичное управление передает участок при жилом доме в совместную собственность по долям, указывая квоты каждого собственника, которая пропорциональна квоте собственности дома. Порядок использования участка по месту устанавливается на основе соглашения совладельцев, заверенного нотариально, а в случае тяжб, судебным постановлением, по требованию заинтересованного лица/лиц.
6. Участки при жилых домах передаются бесплатно в собственность владельцев домов (заверяется право на собственность) в рамках площади, которая была присвоена в соответствии с законодательством, при выдаче аутентификации права держателя участка.
7. Участки, прилегающие жилым домам с приватизированными квартирами, которые не являются многоэтажными, передаются, в рамках градостроительных норм, а если это невозможно, исходя из площади участка, обслуживающего конструкции, в совместную собственность по долям, с установлением квоты владельцев квартир, пропорционально приватизированной площади. В случае, когда одна или более квартир не приватизированы, такого рода участки формируют в качестве муниципальной собственности.
8. Назначение участков под индивидуальное строительство и правила пользования устанавливаются документацией градостроительства и обустройства территории. При присуждении участков, свободных от строительства, для строительства индивидуального дома, путем решения муниципального Совета о выставлении на аукцион, определяется их функциональное назначение «участок при жилом доме».
9. Данные об участках, прилегающих жилым домам, переданные гражданам в собственность (включая продажу-куплю) под строительство либо обслуживание индивидуальных жилых домов, переводятся в кадастровый журнал держателей участков и систематизируются на земельном балансе в категории участков в черте пунктов населения, предназначенных жилым индивидуальным домам.
10. В каждом случае, специализированное подразделение местной публичной власти выполняет инвентаризацию участка и сравнивает его площадь согласно официальным (законным) документам с реальной площадью (по месту), используемого физическим лицом. В случае обнаружения участков сверх нормы, занимаемых при отсутствии подтверждающих актов собственниками жилых домов, по параметрам расположения, в соответствии с требованиями градостроительной документации, нормами и правилами строительства, могут быть использованы для размещения новых строений, формируются в качестве самостоятельных участков и оцениваются после устранения незаконного владения, в установленном порядке, включая выставление на аукцион с молотка или конкурс. Легализация участков при домах, до выдачи данных участков лицами их занимающими, запрещена.
11. В случае, когда в течении тридцати дней от вызова, выдвинутого специализированным подразделением местной публичной власти, которое провело инвентаризацию участка, собственники жилых домов не устраняют незаконное владение вышеуказанных участков сверх нормы, путем переноса ограждений в соответствующем порядке, будут приниматься меры согласно законодательству в виду освобождения участков муниципальной собственности, занимаемых незаконно и призыву к ответственности виновных лиц.
12. Земельные участки сверх нормы, которые, согласно зональному градостроительному плану либо детальному градостроительному плану, не могут быть сформированы в качестве самостоятельных участков, включая участки частной области, присвоенные раннее во временное пользование, передаются на продажу по нормативной цене либо сдаются в аренду правовым лицам, при условии что данные участки были использованы по назначению (для садоводства) и не были заняты конструкциями и/или многолетними плантациями, случаи, в которых соответственно будут применены положения пункта 107 данного Регламента.

*(пункт 64 дополненный решением МСК № 11/28-2 от 23.12.2014г.)*

1. Участки передаются по месту специализированными службами и предприятиями, с составлением соответствующего акта, по требованию заинтересованных лиц. Поворотные точки границ вычисляются в национальной геодезической системе координат (MOLDREF-99).
2. Участки, которые раннее были присвоены юридическим лицам в виду размещения жилых кварталов, спроектированные за их счет, и которые предназначены для последующей эксплуатации индивидуальных жилых домов, принятые в эксплуатацию в установленном порядке, передаются в собственность владельцам домов, путем продажи-купли, по нормативной цене.
3. Участки, прилегающие индивидуальным жилым домам, по которым отсутствуют подтверждающие документы на площади законного держания, продаются собственникам жилых домов, по нормативной цене. Размеры участков определятся, начиная с норм градостроительства и действующих правил строительства.
4. Власть местного публичного управления принимает решение о разделении участков, прилегающих жилым домам только в случае, когда участок может быть разделен, на основе предложения (решения) подразделения, специализированного в градостроительстве, соглашения, подписанного сторонами и заверенного нотариально. В случае тяжб, включая квоты участка, по требованию заинтересованных лиц, решение принимает судебная инстанция в установленном законом порядке.
5. При составлении аутентификации права держателя участка устанавливаются, как правило, общие границы (рамки и границы участка будут указаны в базе обновленных планов), а по запросу физических либо юридических заинтересованных лиц и за их счет, устанавливаются точные границы (замеренные на участке и видимые в национальной геодезической сети).
6. В случае, когда участок в совместном пользовании (совладельцами), аутентификация права держателя участка выдается каждому держателю по отдельности, с указанием соответствующей квоты.
7. Порядок составления, выдачи и хранения аутентификаций и других земельных документов регламентируется в Регламенте о содержании документации земельного кадастра, утвержденном Постановлением Правительства № 24 от 11.01.1995, а также и в специальной инструкции, утвержденной Агентством Земельных Связей и Кадастра.
8. Нормативная цена участков при домах вычисляется согласно позиции 1 и пункта 4 Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли.

**Б. Присвоение участков, прилегающих многоэтажным жилым домам (кондоминиума)**

1. Получение прав совладения участками, прилегающими многоэтажным жилым домам, имеет место после чего управляющие домами реорганизовываются в ассоциации совладельцев кондоминиума согласно положениям действующего законодательства, а также регистрируются квоты членов кондоминиума в журнале недвижимого имущества.
2. Ассоциация совладельцев кондоминиума подает в адрес исполнительной власти местного публичного управления заявление на передачу в собственность участка, прилегающего кондоминиуму, к которому прилагается выписка с журнала недвижимого имущества (части А, Б и В), геодезическая документация и топографический вид в масштабе 1:500, а также легализованные копии актов по членам кондоминиума (владельцы и юридические лица, управляющие жильем/помещениями кондоминиума, их идентификация и квоту в кондоминиуме).
3. В течении 30 дней со дня обращения ассоциации совладельцев кондоминиума, подразделение местного публичного управления, специализированное в градостроительстве, определит границы участка, прилегающего кондоминиуму и зону обустройства и санитарии кондоминиума. Границы прилегающего участка будут определены в периметре имущества кондоминиума, за исключением случаев, когда прилегающий участок был определен раннее (с правом аренды либо пользования) и зарегистрирован в журнале недвижимого имущества.
4. Подразделение, специализированное в земельных связях, разработает и скоординирует с заинтересованными службами Мэрии муниципия Кишинэу проект решения о бесплатной передаче прилегающего участка в общую собственность по долям членам (владельцам) кондоминиума, с обозначением зоны обустройства и санитарии, выдвигая на рассмотрение и утверждение на заседании муниципальному Совету Кишинэу.
5. Управляющие и члены кондоминиума вправе проводить в зоне обустройства и санитарии, на основе плана благоустройства, заверенного главным архитектором муниципия Кишинэу, обустройство территории, без права ограждения и/или строительства, для организации подъездных путей, парковки автомобилей, сушки белья, отдыха и других нужд членов кондоминиума, с обязательством соответствующей санитарии данной территории, согласно санитарным м противопожарным нормам.

Для благоустройства и санитарии соответствующей зоны устанавливаются на участках муниципальной публичной области сервитуты в пользу управляющих и членов кондоминиума.

*(пункт 77 параграф 2 введенный решением МСК № 11/28-2 от 23.12.2014г.)*

1. На основании решения муниципального Совета Кишинэу о бесплатной передаче прилегающего участка в общую собственность по долям членам (владельцам) кондоминиума, подразделение, специализированное в земельных связях, выдаст совладельцам участка аутентификацию права держателя участка, с обозначением квот.
2. В случаях, когда участки, прилегающие многоэтажным домам, использовались в условиях аренды, договор на аренду прекращается с даты принятия решения муниципального Совета Кишинэу, с указанием в деле, подписанным сторонами договора.
3. Участки, присвоенные раннее в бесплатное пользование для строительства новых многоэтажных домов, сдаются в аренду соответствующим юридическим лицам, до заключительного приема домов и легализации прилегающих участков по членам кондоминиума.
4. Строительные кооперативы жилья, Ассоциации владельцев приватизированного жилья, до основания кондоминиума, установления участников членов и легализации прилегающего участка по членам кондоминиума, смогут воспользоваться принятием в бесплатное пользование соответствующих прилегающих участков.
5. Юридические лица, кроме ассоциаций совладельцев, указанных в пункте 82, которые являются владельцами незавершенных многоэтажных домов (где не было отстранено ни одно жилье либо помещение) арендуют участки им прилегающие до легализации по членам кондоминиума.

**В. Приватизация (продажа-купля) участков, прилегающих частным объектам**

1. Приватизация участков муниципальной собственности частной области, прилегающих частным объектам, включая незаконченные, путем продажи-купли, по нормативной цене, проводится по заявлению правовых физических либо юридических лиц, в условиях Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли и Регламента продажи-купли участков, утвержденного Постановлением Правительства.
2. Приватизация прилегающих участков проводится в рамках эффективно используемой площади в технологическом процессе соответствующего предприятия.
3. При приватизации прилегающих участков, подразделение местного публичного управления, специализированное в градостроительстве, по случаю, обеспечит определение эффективно используемой либо неиспользуемой площади участков, но необходимой для дальнейшего использования в технологическом процессе (площадь, подлежащая приватизации), с учетом раннее присвоенных площадей, границ примыкающих участков государственной собственности и/или частной собственности, красные отметки улиц, сектора, пострадавшие от оползней, защитные зоны и специального режима, включая зарезервированные (коридоры) магистральных инженерных сетей и др., с последующим ее утверждением муниципальным Советом. По случаю, будет предложено и составление необходимых сервитут.
4. Могут подлежать приватизации прилегающие участки, на которых расположены частные объекты, соответствующие утвержденной градостроительной документации.
5. В случае, когда прилегающий участок не подлежит приватизации, специализированное подразделение местного публичного управления представит заявителю, в течении 30 дней, письменный ответ, в котором будут указаны причины, по которым невозможна продажа-купля участка. Отказ можно оспорить в судебной инстанции.
6. В случае, когда на прилегающих участках расположены отдельные здания (конструкции) разных владельцев, власти местного публичного управления их разграничивают, в случаях, когда это возможно, в отдельные участки, согласно строительным нормам и правилам, правилам формирования недвижимого имущества и градостроительной документации. В подобных случаях, процедура продажи дополняется/комбинируется процедурой формирования участков.
7. Прилегающие участки, которые используются нерационально и не по назначению, которые, согласно технологическим требованиям, не нужны собственнику конструкции, отделяются от участка, подлежащего продаже, и ставится на учет для оценки в установленном порядке, решением власти местного публичного управления. В таких случаях проводится предварительная инвентаризация прилегающего участка и идентификация избыточного участка, на основе исследований, разработанных специализированными учреждениями, в координировании с подразделением, специализированным в градостроительстве.
8. В случае приватизации конструкции либо помещения большим количеством людей, они могут купить участок совместно, пропорционально квоте собственности по объектам, расположенным на участке, подлежащем приватизации. Договоренности между владельцами регламентируются законодательством. Порядок использования неразделяемого участка, совместного владения, устанавливается совладельцами участка нотариально заверенным договором, подписанным совладельцами, а в случае тяжб, по заявлению заинтересованного лица, судебной инстанцией.
9. В случае частичной приватизации конструкции либо помещений муниципальной собственности частной области, соглашение об установлении квот по данной конструкции и, по случаю, порядка пользования участком от имени держателя муниципальной собственности подписывается исполнительной властью местного публичного управления. В случае, когда неприватизированная часть строения либо помещения не является муниципальной собственностью (государственная собственность), но размещена на участке муниципальной собственности частной области, соглашение об установлении квот по данной конструкции и, по случаю,

порядка использования участка подписывается уполномоченной государственной властью согласно законодательству Республики Молдова.

1. В случаях, когда в строениях частной собственности зарегистрированы помещения жилого назначения и помещения нежилого назначения, квоты по данным строениям должны быть определены по отдельности для каждого назначения (жилого и нежилого) и каждого владельца в частности. Приватизация прилегающих участков совладельцами, которые располагают квотами в строении пропорционально нежилой площади имеет место быть при условиях Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли и Регламента продажи-купли прилегающих участков, утвержденного Постановлением Правительства, по тарифу, указанному в позиции IV приложения к закону.
2. В случае, когда владельцы либо совладельцы конструкции, либо помещений жилого назначения, не составляющих этажность, являются юридическими лицами, приватизация данных прилегающих участков проводится по нормативной цене, с применением тарифа, указанного в позиции IV приложения к Закону о нормативной цене и порядке продажи-купли земли.
3. Цена продажи-купли прилегающего участка устанавливается властями местного публичного управления, на основе положений Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли, Регламента продажи-купли прилегающих участков, утвержденного Постановлением Правительства, а также с учетом зонирования, утвержденного в зависимости от расположения и коммуникационного обустройства прилегающего участка.
4. К цене продажи-купли прилегающего участка, в зависимости от расположения и обустройства коммуникационных сетей участка, и в соответствии с зонированием, утвержденным решением муниципального Совета Кишинэу, применяются следующие коэффициенты в городе Кишинэу: для участков центральной зоны – 1,8; центральной зоны (часть) – 1,35; пригород (периферическая зона) – 1,13.
5. Порядок оплаты цены продажи-купли участка устанавливается властью публичного управления в соответствии с законом. Как правило, оплата устанавливается единой. При представлении экономически-финансовых обоснованных заявлений, оплата может производится в рассрочку, сроком до трех лет, но первый взнос должен быть не менее 50%.
6. Покупатель прилегающего участка, на основании договора продажи-купли участка, регистрируется в кадастровом журнале держателей участков. Новый держатель участка представляет договор продажи-купли т план участка в территориальный кадастровый Офис Кишинэу для регистрации, датой с которой он получает право на собственность прилегающего участка.
7. В случае, когда прилегающий участок раннее сдавался в аренду покупателю, она прекращается вместе с регистрацией договора продажи-купли соответствующего участка в журнале недвижимого имущества. Плата за аренду вычисляется и будет оплачена арендатором до даты регистрации договора продажи-купли участка.

**Раздел 2. Управление участками сельскохозяйственного назначения**

**(товарищества плодоводства)**

1. **Садовые участки приватизируются путем продажи-купли, по нормативной цене, членами товарищества плодоводства, их держателями, в условиях Закона о нормативной цене и порядке продажи-купли земли и Постановления Правительства № 629 от 13.11.1991 «О товариществах плодоводства».**
2. Члены товарищества плодоводства («SIDEV» СООР») могут купить садовые участки, которые находятся в их пользовании, в случае, когда они подали власти местного публичного управления заявление на куплю, к которому прилагаются документы, подтверждающие членство соответствующего товарищества и подтверждение об отсутствии задолженностей по обязательным выплатам, а также и декларация о собственной ответственности о том, что член не состоит в другом товариществе, справка, выданная Г.П. «Кадастру», что он не располагает участками возле дома и не держал других садовых участков.
3. Лица, не желающие покупать садовые участки, смогут воспользоваться правом пользования, сохраняясь право муниципальной собственности на них. Им выдаются аутентификации права (пользования) держателя участка, на основании акта присвоения, составленного властью местного публичного управления.
4. Не могут быть проданы участки товариществ плодоводства, предназначенные для общественного пользования, включительно занимаемые дорогами, зданиями и объектами обслуживания членов товарищества, участки, чьи держатели не используют их по назначению либо нарушают уставные правила (о чем уведомляют письменно товарищества), а также и садовые участки, в случае тяжб либо я потенциалом тяжбы, что определяется нерегламентированным исключением члена из товарищества (согласно уведомлению и доказательствам, представленным исключенным членом). По ним сохраняется право муниципальной собственности.
5. Владельцы садовых участков несут личную ответственность за нарушения либо, по случаю, уголовную, в случае загрязнения либо деградации участков химическими веществами, биологическими, радиоактивными, нефтепродуктами, промышленным мусором, бытовым и производственным, сточными водами. Они обязаны оплатить земельный налог и на недвижимое имущество, сохранять и улучшать плодородие почвы, защищать участки от водных и ветреных эрозий, не допускать засоление, засуху и/или чрезмерное уплотнение почвы, выращивать соответствующим образом.
6. **Управление нефункциональными участками**
7. Управление нефункциональными участками основывается на принципах эффективности, законности, оперативности и прозрачности администрирования участков муниципальной собственности.
8. Общее правило управления нефункциональными участками – это их присуждение за оплату (путем конкурса либо аукциона) держателям примыкающих участков.
9. В случае, когда существует лишь один держатель примыкающего участка, продажа-купля нефункционального участка проводится по нормативной цене земли, если оно выполняется одновременно с приватизацией прилегающего участка. Данное положение применяется и в случае аренды такого рода участков, если установление связи аренды прилегающих участков проводится одновременно.
10. В случае, когда нефункциональные участки, идентифицированные и сформированные для оценки, составляют дополнительные участки к тем что уже находятся в частной собственности, они могут быть соединены (скомбинированы, слиты) к начальным участкам путем изменения кадастрового плана (конфигурации), при условии компенсирования бенефициаром оценочной разницы, с учетом рыночной стоимости согласно отчету оценки, а также если отсутствуют другие заинтересованные держатели примыкающих участков. Отсутствие интереса заявляется лично в письменном виде (с нотариальным заверением в случае физических лиц).

В случае, когда вследствие изменения кадастрового плана, площадь участка увеличивается не более чем на 10% от начальной площади, исполнительная власть заключит на соответствующую площадь договор продажи-купли участка, без принятия какого-либо индивидуального решения муниципального Совета Кишинэу.

*(пункт 107 параграф 2, включенный решением МСК № 11/28-2 от 23.12.2014г.)*

1. В случае нефункциональных участков публичной области, для организации летних террас, комплексного обустройства примыкающей территории, включая парковку автомобилей и др., если нет других законно заинтересованных лиц, участки передаются заинтересованным лицам на условиях временной аренды, без права приватизации, с условием оплаты, на момент заключения договора аренды, материальной компенсации в кванте 10% от стоимости участка согласно отчету оценки.
2. Запрещено присвоение нефункциональных участков:

- для размещения и/или эксплуатации торговыми киосками либо палатками;

- для размещения и/или расширения пристройками многоэтажных домов, до легализации и регистрации участков, прилегающих кондоминиумам;

- при отсутствии утвержденного детального градостроительного плана.

1. **Изменение категорий назначения участков**
2. Назначение и порядок пользования участками муниципальной собственности устанавливаются согласно документации градостроительства, с регистрацией права собственности муниципия Кишинэу в Журнале недвижимого имущества в территориальном кадастровом Офисе Кишинэу.
3. Изменение категории назначения участков и их присвоение к другой категории может проводится в интересах общественности либо держателя участка путем:

а) исключения из категорий участков сельскохозяйственного назначения и лесного фонда;

б) исключение из сельскохозяйственного оборота участков, которые являются частью категорий участков в черте города, а также других категорий участков, которые используются в сельскохозяйственном обороте согласно данным земельного кадастра;

в) перенос из категории участков специального назначения в другие категории участков.

1. Изменение назначения лесных участков высшего качества, участков, которые занимают национальные парки, резервации, памятники, археологические и исторические ансамбли, а также участки публичного пользования запрещено.
2. На территориях природных резерваций, природных памятников, национальных парков, на участках специального назначения запрещено проведение всех видов работ, противоречащих режиму данных территорий.
3. Изменение категорий назначения участков в периметре города Кишинэу, за исключением, предусмотренным законом, проводится путем Постановлений Правительства, по предложению муниципального Совета Кишинэу, на основании заявления владельца и с согласия центральной власти по среде (заверение государственной экологической экспертизы), а также при предварительной компенсации потерь по причине последующего исключения участков из сельскохозяйственного оборота заинтересованными физическими либо юридическими лицами. В подобных случаях обеспечивается выскабливание плодородного слоя земли и его использование для восстановления деградированных участков.
4. Временное использование в сельскохозяйственных целях, включая выращивание овощей и садоводство, участков, предназначенных под строительство в черте города, не привлекает необходимость изменения назначения.
5. Изменение назначения участков частной собственности проводится на основе утвержденной градостроительной документации. В случае, когда запрашиваемое назначение не соответствует утвержденной градостроительной документации, изменение проводится путем утверждения новой градостроительной документации властями местного публичного управления.
6. **Защита и улучшение участков**
7. Подразделение местного публичного управления, специализированное в земельных связях, в сотрудничестве с центральными властями по специальности, специализированными государственными службами, децентрализованными по территории, в соответствии с нормативным регламентированием, идентифицируют необходимые финансовые ресурсы и внедрят организаторские, экономические и другого рода меры, путем которых будет обеспечиваться рациональное использование муниципальных участков, предотвращение необоснованного отзыва участков с сельскохозяйственного оборота, их защита против вредных антропогенных эффектов, а также регенерация и увеличения плодотворности почвы, производительности участков сельского хозяйства и лесоводства.
8. Защита участков будет проводиться на основе комплексной квалификации участков, с учетом их зональных особенностей, характера их использования. Цели мер по защите участков:

- предотвращение деградации и уничтожения участков, других неблагоприятных последствий экономической деятельности;

- улучшение и восстановление участков, подверженных деградации или уничтожению;

- создание механизма учета и контроля по экологическому состоянию участков, обеспечение держателей участков экологическими нормативами оптимального режима использования участков.

1. Подразделение местного публичного управления, специализированное в земельных связях, совместно с другими уполномоченными службами, будет наблюдать за порядком того, как держатели участков:

- организовывают рационально территорию;

- учитывают рекомендованные меры против оползней;

- защищают участки от эрозии, из-за воды либо ветра, путем организационно- экономических мер, агротехнических и гидротехнических, путем создания системы лесополос защиты и пастьбы;

- защищают участки от затопления, разжижения, засоления, чрезмерной засухи, загрязнения промышленными отходами, химическими веществами, биологическими и радиоактивными, нефтепродуктами, производственным и бытовым мусором, сточными водами, а также от процессов деградации;

- восстанавливают деградированные участки, восстанавливают и улучшают их плодотворность, вводят в экономический оборот;

- выскабливают плодотворный слой почвы в процессе проведения строительных работ, по улучшению, и других работ, связанных с уничтожением почвы, сохраняют и используют в целях восстановления и улучшения сельскохозяйственных участков, согласно предписанию, выданному Ассоциацией зеленого хозяйства.

- реализуют государственные и местные программы экономического и социального развития защиты участков.

1. Защитные действия по участкам будут проводиться на основе проектов регламентирования режима земельной собственности, по улучшению и другого рода, разработанных и утвержденных в соответствии с законодательством.
2. При проектировании, размещении, строительстве и сдаче в эксплуатацию объектов, задний и новых обустройств и реконструированных, а также и при внедрении новых технологий, которые пагубно влияют на состояние участков, будут приняты меры в виду их защиты, совместным согласием с органами защиты среду.
3. Сдача в эксплуатацию объектов и применение технологий, которые не обеспечивают надлежащую защиту участков от оползней, деградации и уничтожения запрещены.
4. Размещение объектов, которые пагубно влияют на состояние участков, будет проводится на основе специальных экологических аргументов, скоординировано с держателями примыкающих участков, с органами защиты среды и, по случаю, с другими уполномоченными органами.
5. В целях экономического стимула, совместно с центральными органами по специальности, будут идентифицированы возможности, при которых возможно:

- выделение финансовых средств с государственного и местного бюджетов для восстановления участков, пострадавших от оползней, а также уничтоженных по вине держателей;

- освобождение от оплаты за участки на стадии сельскохозяйственной оценки либо улучшения их состояния в период проведения превентивных работ, вследствие временной консервации участков, уничтоженных не по вине держателей;

1. **Контроль и ответственность**
2. Власти местного публичного управления, под средством подразделения, специализированного в земельных связях, других специализированных служб, совместным согласием с другими компетентными публичными властями, обеспечат государственный контроль и инициацию необходимых мер, которые обеспечили бы рациональное использование участков и их защиту, независимо от их назначения, категории использования и формы собственности.
3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, лица с должностной ответственностью, физические либо юридические лица, виновные в нарушении земельного законодательства, права муниципальной собственности участков (незаконное занятие участков и другого недвижимого имущества муниципальной собственности и др.), норм градостроительства и законного регламентирования, будут привлечены к дисциплинарной, гражданской, административной либо уголовной ответственности, по случаю.
4. Факт свободного пользования участком строительства бенефициаром, до государственной регистрации права на собственность, аренду, пользование, либо до установления границ участка по месту, путем подписания соответствующего акта, квалифицируется как незаконное право занятия участка, с применением санкций в соответствии с законодательством.
5. **заключительные положения**
6. Власти местного публичного управления обеспечат:

а) полное выполнение работ по идентификации участков муниципальной собственности, классификацию по публичной/частной областям, уточнение границ зеленых зон Кишинэу и регистрацию права на собственность в Журнале недвижимого имущества, одновременно с получением в данных целях соответствующих ресурсов.

б) обновление данных муниципального земельного кадастра и создание базы данных по участкам муниципальной собственности публичной области, включая курирование муниципального земельного фонда;

в) идентификацию участков муниципальной собственности занятых незаконно, включая участки, занятые незаконным расширением площадей, выделенных в пользование, аренду либо собственность, путем незаконного строительства, в приоритетном порядке внутриквартальных центра города Кишинэу, восстановление права муниципальной собственности и привлечение к ответственности виновных лиц.

1. Индивидуальные жилые дома и другое недвижимое частное имущество, зарегистрированное в журнале недвижимого имущества, размещенные на границах зеленых зон, несовместимые с их функциональным назначением, будут подлежать экспроприации по причине общественной полезности, одновременно с получением в данных целях соответствующих ресурсов.
2. Для дипломатических и консульских миссий зарубежных государств в Республике Молдова, участки передаются в пользование/аренду либо собственность путем продажи-купли, без аукционов, включая взаимообмен участками и другой недвижимостью, на основе международных правовых норм, по запросу Министерства Иностранных Дел и Европейской Интеграции Республики Молдова.
3. Решения муниципального Совета Кишинэу и распоряжения главного мэра муниципия Кишинэу, выпущенные в процессе управления земельными ресурсами, обязательны для претур секторов муниципия Кишинэу, а также для держателей участков, к которым они относятся.
4. Муниципальный Совет Кишинэу, аппарат Мэрии муниципия Кишинэу, специализированные управления и службы в подчинении, в целях эффективного управления участками муниципальной собственности, предоставят методическую и другого рода помощь соответствующим службам советов и аппаратов мэрий городов, коммун и сел в составе муниципия Кишинэу.
5. Муниципальный Совет Кишинэу, аппарат Мэрии муниципия Кишинэу, их специализированные подразделения, совместно с преторами секторов, примут меры, в установленном законом порядке, в целях идентификации и оценки свободных участков муниципальной собственности, предназначенных под строительство в виду реализации проектов высшего муниципального интереса, по случаю, с экспроприацией либо отзывом участков в пользу общественности.
6. Инвентаризация, идентификация, формирование, регистрация и курирование муниципальных земельных ресурсов будут проводиться за счет средств муниципального и государственного бюджетов, а также внебюджетных средств, в порядке и сроках, установленных законом.
7. Тяжбы между физическими и юридическими лицами, которые не могут быть решены дружественно специализированными службами местного публичного управления, по запросу заинтересованных лиц, будут решаться согласно законодательству в компетентной судебной инстанции в установленном порядке.
8. После завершения работ по установлению земельных связей (легализации участков), исполнитель разместит все документы в папки, с нумерацией страниц, и передаст в архив службы в течении десяти рабочих дней. В случае, когда земельный документ должен быть зарегистрирован бенефициаром в журнале недвижимого имущества, дело передается в архив службы, после его возврата с регистрации. Последующие акты нумеруются дополнительно в земельном деле, с соблюдением хронологии.
9. Местные нормативные акты, принятые впоследствии, будут применяться по мере их не противоречия положениям данного Регламента.
10. Данный Регламент вступает в силу после утверждения муниципальным Советом Кишинэу и может быть упразднен, изменен либо дополнен решением муниципального Совета.

СЕКРЕТАРЬ СОВЕТА Валерий Диденку