



Республика Молдова

ПРАВИТЕЛЬСТВО

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № HG403/2024
от 05.07.2024

об утверждении Положения об освоении земель водного фонда и гидротехнических сооружений

Опубликован : 11.07.2024 в MONITORUL OFICIAL № 299-301 статья № 599 Data intrării în vigoare

ИЗМЕНЕНО

[ПП224 от 29.04.26, MO190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26](#)

ПРИМЕЧАНИЕ:

По всему тексту текст „Агентство «Apele Moldovei»” в любой грамматической форме заменить текстом „публичное учреждение «Национальная администрация „Apele Moldovei”»” в соответствующей грамматической форме согласно [ПП224 от 29.04.26, MO190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26](#);

На основании пункта f) части (1) статьи 6 Закона № 121/2007 об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении (Официальный монитор Республики Молдова, 2007 г., № 90–93, ст. 401), с последующими изменениями, части (1) статьи 4² и пункта b) части (1) статьи 7 Закона № 272/2011 о воде (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2024 г., № 46–49, ст. 70) Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение об освоении земель водного фонда и гидротехнических сооружений, согласно приложению.

2. Владельцы гидротехнических сооружений, расположенных на землях, находящихся в публичной собственности, обязаны уплачивать роялти в соответствии с частью (2) статьи 29 Закона № 1125/2002 о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова и с Положением об освоении земель водного фонда и гидротехнических сооружений. Минимальный размер роялти рассчитывать с даты опубликования настоящего постановления в Официальном мониторе Республики Молдова и в соответствии с Методологией установления минимального размера роялти/наемной платы за пользование землями водного фонда и гидротехническими сооружениями.

3. В случае земель водного фонда и гидротехнических сооружений, находящихся в публичной собственности и необремененных другими правами, осуществлять их передачу в пользование на условиях права имущественного найма, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002.

4. Передачу земель водного фонда, относящихся к участкам водотоков, из управления государства, ведения органов центрального публичного управления, в ведение административно-территориальных единиц осуществлять согласно Положению об освоении земель водного фонда и гидротехнических сооружений.

4¹. Министерство окружающей среды в качестве публичного субъекта, ответственного за управление землями водного фонда и гидротехническими сооружениями, находящимися в собственности государства, указанными в статье 8 Закона о воде № 272/2011, может делегировать приказом министра публичному учреждению «Национальная администрация „Apele Moldovei”» в соответствии с законом полномочия, касающиеся технического управления и содержания недвижимого имущества, его использования посредством организации и проведения процедур передачи в пользование путем аукциона или, в соответствующих случаях, путем прямых переговоров, а также мониторинга исполнения договоров. Приказ о делегировании прямо устанавливает пределы делегированных полномочий, соответствующие обязанности и применимые показатели эффективности. Министерство окружающей среды осуществляет контроль за способом реализации делегированных полномочий посредством мониторинга и полугодовой оценки, в том числе через рабочую группу, созданную отдельным приказом, и может распорядиться о полном или частичном отзыве делегирования в случае выявления нарушений.

[Пкт.4¹ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

5. Подпункт 3) пункта 2 Положения об освоении земельных участков, находящихся в публичной собственности государства, утвержденного Постановлением Правительства № 91/2019 (Официальный монитор Республики Молдова, 2019 г., № 76-85, ст. 127), с последующими изменениями, после слов «лесного хозяйства» дополнить текстом «, земель водного фонда».

6. Настоящее постановление вступает в силу с даты опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

ПРЕМЬЕР-МИНИСТР

Дорин РЕЧАН

Контрасигнует:

Министр окружающей среды

Серджиу Лазаренку

№ 403. Кишинэу, 5 июня 2024 г.

Утверждено

Постановлением Правительства

№ 403/2024

ПОЛОЖЕНИЕ

об освоении земель водного фонда и гидротехнических сооружений

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Положение об освоении земель водного фонда и гидротехнических сооружений (в дальнейшем - *Положение*) регулирует порядок освоения гидротехнических сооружений и земель категории назначения водного фонда (в дальнейшем - *земли*), находящихся в собственности государства и собственности административно-территориальных единиц, со следующими режимами использования: земли лож водохранилищ, прудов, наливных прудов для рыборазведения, водоемов, озер, земли прибрежных водоохраных полос и другие земли, на которых расположены различные гидротехнические сооружения.

2. Целью настоящего Положения является регулирование земельных отношений, связанных с предоставлением в пользование земель и гидротехнических сооружений посредством имущественного найма / суперфиция / сервитута, если это совместимо с общественным пользованием, в целях перекачивания воды для орошения или для различных видов водоснабжения, для рыбоводства, отдыха и других видов деятельности, не запрещенных законом.

3. Настоящее Положение распространяется на земли, находящиеся в собственности государства или административно-территориальных единиц, а именно:

1) земли, находящиеся в собственности государства/административно-территориальных единиц, с гидротехническими сооружениями, находящимися в собственности государства / административно-территориальных единиц и в частной собственности;

2) земли, находящиеся в собственности государства/административно-территориальных единиц, свободные от сооружений.

4. В случае гидротехнических сооружений, находящихся в частной собственности, право владения и пользования землей, которая принадлежит соответственно государству или административно-территориальной единице, осуществляется на основе права суперфиция в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002.

4¹. В случае наличия права частной собственности на гидротехническое

сооружение, если собственник сооружения находится в ситуациях, предусмотренных в пунктах d) и e) части (1) статьи 29 Закона №1125/2002 о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова, и первая регистрация сооружения в реестре недвижимого имущества имела место до 1 марта 2019 года, в соответствии с частью (9) статьи 40⁸ Закона №1543/1998 о кадастре недвижимого имущества, земельное правоотношение, возникающее в отношении земельного участка, представляет собой правоотношение законного суперфиция. Если сооружение было зарегистрировано после 1 марта 2019 года, земельное правоотношение, возникающее в отношении земельного участка, представляет собой правоотношение суперфиция, установленное на основании юридического акта или положения закона, и противопоставимо третьим лицам с момента регистрации в реестре недвижимого имущества.

[Пкт.4¹ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

4². В случае наличия права долевой частной собственности на гидротехническое сооружение договорные отношения землепользования заключаются на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Молдова № 1107/2002.

[Пкт.4² введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

4³. При передаче в пользование земель водного фонда, являющихся публичной собственностью, не допускается образование новых объектов недвижимого имущества в соответствии с частью (6) статьи 4 Закона о воде № 272/2011.

[Пкт.4³ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

5. В случае суперфиция и выставления на аукцион для присуждения права владения и пользования землей минимальный размер роялти и минимальный размер наемной платы рассчитываются согласно методологии, представленной в приложении № 1.

6. При расчете минимального размера роялти и минимального размера наемной платы применяются тарифы и коэффициенты, установленные соответственно в частях (2), (3) и (4) статьи 4² Закона № 272/2011 о воде. В отношении земель, занятых гидротехническими сооружениями, согласно части (5) статьи 4² того же закона при расчете минимального размера роялти и минимального размера наемной платы нормативная цена корректируется с применением коэффициентов в зависимости от типа единого и неделимого водного объекта, его расположения, его средней глубины при нормальном подпорном уровне, площади водного зеркала по отношению к общей площади единого и неделимого водного объекта, продуктивности единого и неделимого водного объекта и поправочного коэффициента в зависимости от общей площади, передаваемой в имущественный наем / суперфиций / сервитут.

7. Минимальный размер годовой платы за наем гидротехнических сооружений

рассчитывается в соответствии с пунктом 2 приложения 9 к Закону о государственном бюджете.

8. Финансовые средства, полученные от имущественного найма / суперфиция / сервитута земель и гидротехнических сооружений, вносятся в бюджет публичного учреждения «Национальная администрация „Apele Moldovei”» или местный бюджет в зависимости от принадлежности недвижимого имущества.

[Пкт.8 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

9. Единый и неделимый водный объект передается в пользование как неделимое имущество в соответствии с природоохранным и гражданским законодательством. Исходя из права собственности на землю и гидротехнические сооружения, возможно установление многосторонних правовых земельных отношений на основе долей в соответствии с правом собственности на землю.

10. Части единого и неделимого водного объекта, в отношении которых установлены договорные правоотношения, могут быть переданы в поднаем с предварительного согласия управляющего землей / гидротехническим сооружением для использования в целях, не связанных с общим водопользованием. Площадь испрашиваемой в поднаем земли и, в зависимости от обстоятельств, гидротехнических сооружений (из комплекса рыбохозяйственных объектов) определяется в технико-экономическом обосновании, разработанном аттестованными специалистами в области градостроительства с учетом положений природоохранного законодательства, нормативных документов в области строительства и градостроительных норм. Разработка технико-экономического обоснования обеспечивается третьим лицом, запрашивающим поднаем, и может быть начата только с предварительного согласия публичного субъекта, управляющего недвижимым имуществом. Исключение из необходимости проведения технико-экономического обоснования применяется в случае подачи запроса на субаренду части земли для размещения мобильных установок в целях орошения сельскохозяйственных земель, насосного заполнения наливных прудов для рыборазведения и водоемов.

[Пкт.10 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

11. Свободные от договорных правоотношений части земли / гидротехнического сооружения (из комплекса рыбохозяйственных объектов), представляющие собой прибрежную полосу, выставленную для использования в рекреационных целях, покрытые водой участки (русла / ложа) или отдельные / отдельные наливные пруды для рыборазведения в комплексе рыбохозяйственных объектов, используемые для установки фотогальванических систем или плавучих рыбных ферм, определяются в технико-экономическом обосновании и отображаются на схеме. Публичный субъект, управляющий недвижимым имуществом, обеспечивает разработку технико-экономического обоснования аттестованными специалистами в области градостроительства с учетом положений природоохранного законодательства, нормативных документов в области строительства и градостроительных норм.

Исключение из необходимости проведения технико-экономического обоснования применяется в случае подачи запроса на субаренду части земли для размещения мобильных установок в целях орошения сельскохозяйственных земель, насосного заполнения наливных прудов для рыборазведения и водоемов.

[Пкт.11 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

12. Схема земельного участка (неотъемлемая часть технико-экономического обоснования), только отдельные части которого запрашиваются /выставляются для использования, согласовывается с публичным учреждением «Национальным администрацией „Apele Moldovei”», а также с местным органом архитектуры и градостроительства. Отказ в согласовании должен содержать причины, обоснованные в соответствии с законодательством.

13. В случаях, предусмотренных в пунктах 10 и 11, публичный субъект, управляющий недвижимым имуществом, на основании утвержденных им технико-экономических обоснований обеспечивает разработку геометрических планов с представлением частей земли, которые будут обременены имущественным наймом /поднаймом.

14. Сервитут устанавливается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002 и части (5) статьи 10 Закона № 121/2007 об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении.

15. Если наемная плата/роялти установлены за определенный период, они производятся по истечении этого периода.

II. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

В ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

И ГИДРОТЕХНИЧЕСКИХ СООРУЖЕНИЙ,

НАХОДЯЩИХСЯ В ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

16. Водохранилища, озера, пруды, наливные пруды для рыборазведения, водоемы (единые и неделимые водные объекты) могут быть переданы в пользование для рыболовства, ирригации, отдыха (пляжи), туризма и других видов деятельности, не запрещенных законом.

17. Для земель и гидротехнических сооружений, расположенных в границах охраняемых природных территорий, рассмотрение возможности предоставления в пользование основывается на оценке воздействия на окружающую среду и биоразнообразии.

18. Водохранилища, озера, пруды, наливные пруды для рыборазведения и водоемы передаются с правом пользования как единым и неделимым водным объектом на основании договора о передаче в пользование гидротехнических сооружений и/или

земли в порядке и на условиях, установленных гражданским и природоохранным законодательством. Право на получение в пользование земли на возмездной основе распространяется на единый неделимый водный объект или в случаях, указанных в пунктах 10 и 11 - на его части.

19. Земли и гидротехнические сооружения передаются во владение и пользование на договорных условиях публичным субъектом, управляющим недвижимым имуществом.

20. В отсутствие правил эксплуатации водохранилищ, озер, прудов и наливных прудов для рыборазведения, соответственно, технических карточек водоемов, озер и наливных прудов для рыборазведения с насосным заполнением, управляющие публичные субъекты до представления этих единых и неделимых водных объектов для использования, должны обеспечить их разработку и регистрацию в соответствии с Типовым положением по эксплуатации водохранилищ / прудов, утвержденным Постановлением Правительства № 977/2016. В случае гидротехнических сооружений, находящихся в частной собственности, разработку и регистрацию правил эксплуатации единых и неделимых водных объектов обеспечат собственники данных сооружений.

[Пкт.20 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

21. Водоохранилища, озера, пруды, наливные пруды для рыборазведения и водоемы предоставляются в пользование на договорных условиях и без ограничения права на общее водопользование, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

22. Наниматели / суперфициарии водохранилищ, озер, прудов, наливных прудов для рыборазведения, водоемов обязаны предоставить места, к которым будет обеспечен бесплатный доступ, в целях соблюдения права граждан на общее водопользование. Определение таких мест должно осуществляться в соответствии с условиями, регулируемые Законом № 272/2011 о воде и Законом № 149/2006 о рыбном фонде, рыболовстве и рыбоводстве, а в случае земель и гидротехнических сооружений, расположенных в пределах охранной зоны государственной границы - таким образом, чтобы не препятствовать их содержанию и надзору за ними в соответствии с условиями закона.

23. Условия использования земли и гидротехнических сооружений, размер наемной платы и срок имущественного найма определяются в договоре в соответствии с положениями гражданского законодательства.

24. В договорах имущественного найма земель водного фонда и гидротехнических сооружений могут также устанавливаться обязательства по выполнению мероприятий по охране и улучшению экологического состояния единых и неделимых водных объектов, их эксплуатации в соответствии с правилами пользования ими, установленными центральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную политику в области водного хозяйства.

25. Наниматели / суперфициарии обязаны предоставить другим водопользователям возможность осуществлять специальное водопользование в порядке, установленном Законом № 272/2011 о воде, за исключением случаев, когда такое специальное водопользование делает невозможным использование нанимателем единого и неделимого водного объекта для нужд, указанных в договоре имущественного найма / суперфиция, случаев приоритетов водопользования, установленных в плане управления бассейновым округом, в периметре которого расположен водный объект, и в случаях, предусмотренных в пунктах d)–f) части (2) статьи 30 указанного закона.

[Пкт.25 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

26. Передача в поднаем некоторых частей земли, представляющей собой прибрежную полосу, частей, покрытых водой (русла / ложа), наливных прудов для рыборазведения (образованных как единое имущество или как составная часть имущества комплекса рыбохозяйственных объектов), для использования в целях аквакультуры или установки фотогальванических систем, или иного использования, совместимого с основным использованием имущества, осуществляется путем заключения договора поднайма, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002. Размер наемной платы за право поднайма не должен превышать размер наемной платы, установленный в договоре имущественного найма, приходящийся на запрашиваемую площадь.

[Пкт.26 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

27. Для единых и неделимых водных объектов или их частей, которые используются для рыбоводства и других видов аквакультуры или имеют важное значение для размножения рыбы, права водопользователей могут быть ограничены в интересах рыбоводства.

28. Наниматели / суперфициарии, владеющие и пользующиеся едиными и неделимыми водными объектами или их частями, обязаны принимать меры по обеспечению охраны и постоянного улучшения экологического состояния водных объектов и условий для размножения рыбы.

29. Части земель, используемые как прибрежные водоохранные полосы, могут быть переданы в имущественный наем для осуществления деятельности, не противоречащей положениям Закона № 272/2011 о воде, режиму использования и мерам по их защите. Выставление для освоения этих земель для сенокоса, для установки фотогальванических систем, для возведения сооружений и легкоъемных конструкций для разведения и ловли рыбы, а также сооружений и легкоъемных конструкций для зон отдыха и досуга, для размещения водозаборов и передвижных установок с целью орошения сельскохозяйственных земельных участков, осуществляется по предварительному согласованию с публичным учреждением «Национальной администрацией „Apele Moldovei”», а для земель в приграничной зоне - с Генеральным инспектором пограничной полиции.

30. В случаях, когда испрашиваемые земли прилегают к местам нереста в единых и неделимых водных объектах, поймах и дельтах рек / ручьев, мнение о возможности освоения будет основано на заключении Агентства окружающей среды.

31. Отбор нанимателей осуществляется путем проведения аукционов «с молотка» и «на понижение» в очном формате. Порядок организации и проведения аукциона, условия участия в аукционе и внесения суммы наемной платы за присужденное имущество предусмотрены в Положении об аукционах «с молотка» и «на понижение», утвержденном Постановлением Правительства № 136/2009.

[Пкт.31 в редакции ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

32. Для передачи в имущественный наем / поднаем только части земли, в ситуациях, предусмотренных в пунктах 10 и 11, заявитель должен подать заявление на имя управляющего земли о намерении получить право пользования с предварительного согласия нанимателя при наличии договорных правоотношений.

33. В случае запроса о предоставлении в имущественный наем / поднаем только части земли и/или гидротехнических сооружений комплекса рыбохозяйственных объектов в ситуациях, предусмотренных в пунктах 10 и 11, заявитель прилагает к заявлению:

1) копию свидетельства о регистрации юридического лица - для юридических лиц, копию свидетельства о регистрации физического лица и копию удостоверения личности - для индивидуальных предприятий;

2) оригинал технико-экономического обоснования, аргументирующего намерение или необходимость использования определенной части имущества, в случаях, указанных в пункте 10.

34. Орган публичного управления, управляющий недвижимым имуществом, рассматривает запрос о передаче в имущественный наем / поднаем части земли и/или гидротехнического сооружения в комплексе рыбохозяйственных объектов и письменно аргументирует возможность или невозможность их освоения.

35. Аукцион по отбору нанимателя объектов недвижимого имущества, являющихся публичной собственностью, организует Аукционная комиссия, которая создается приказом руководителя публичного субъекта, управляющего имуществом, в нечетном составе из не менее пяти членов.

[Пкт.35 в редакции ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

35¹. Для гидротехнических сооружений и/или земель, находящихся в собственности государства, в состав Аукционной комиссии включаются три представителя публичного учреждения «Национальная администрация „Ареле Moldovei”» и два представителя Министерства окружающей среды. Председателем комиссии является представитель публичного учреждения «Национальная

администрация „Apele Moldovei”». Секретарь назначается из числа персонала публичного учреждения «Национальная администрация „Apele Moldovei”» и не является членом комиссии. Деятельность комиссии осуществляется с соблюдением принципов прозрачности, беспристрастности и равного обращения с участниками.

[Пкт.35¹ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

35². Для гидротехнических сооружений и/или земель, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, Аукционная комиссия создается решением органа представительной власти местного публичного управления.

[Пкт.35² введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

35³. Аукционная комиссия осуществляет полномочия, предусмотренные Положением об аукционах «с молотка» и «на понижение», утвержденным Постановлением Правительства №136/2009, и действует на основании собственного положения, утвержденного приказом министра окружающей среды и, в соответствующих случаях, примара, которое устанавливает процедуру рассмотрения документов, критерии определения размера наемной платы и роялти за выставление для освоения, а также механизм принятия решений.

[Пкт.35³ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

36. При организации и проведении аукционов по отбору нанимателей недвижимости публичный субъект, в управлении которого находится имущество, обеспечивает оформление:

1) комплекта документов, необходимых для выставления на аукционе земель и гидротехнических сооружений, который включает:

а) технико-экономическое обоснование, составленное для случаев, предусмотренных в пункте 11;

б) геометрический план, определяющий площадь земли, предлагаемой к передаче в имущественный наем, в трех экземплярах;

с) расчетную ведомость размера минимальной платы за наем земли, составленную управляющим публичным субъектом;

д) расчетную ведомость минимальной платы за гидротехнические сооружения, составленную управляющим публичным субъектом;

е) копию выписки из Реестра недвижимого имущества, главы А и В;

ф) проект договора имущественного найма;

г) регламент эксплуатации единого и неделимого водного объекта;

2) информационного сообщения о проведении аукциона.

37. Не менее чем за 15 дней до начала аукциона управляющий публичный субъект публикует в Официальном мониторе Республики Молдова информационное сообщение о проведении аукциона. Сообщение должно содержать информацию о/об:

1) дате, времени и месте проведения аукциона;

2) праве, выставленном на аукцион, и местоположении недвижимого имущества;

3) характеристике земли (кадастровый номер, площадь, порядок пользования, назначение единого и неделимого водного объекта), наличии технических и транспортных сетей;

4) характеристике гидротехнических сооружений (назначение, площадь, техническое состояние);

5) первоначальном размере наемной платы, выставленной на аукционе;

6) способе и сроках внесения наемной платы;

7) условиях участия в аукционе;

8) условиях получения права на имущественный наем;

9) плате за участие и сумме задатка за каждое право, выставленное на аукцион;

10) расчетных счетах, на которые перечисляются плата за участие в аукционе и задаток;

11) сроке подачи заявок и документов, необходимых для участия в аукционе;

12) других необходимых сведениях.

38. В течение 20 дней после подписания протокола о результатах аукциона победитель аукциона для получения права имущественного найма должен внести в бюджет публичного учреждения «Национальная администрация „Apele Moldovei”» или, в зависимости от обстоятельств, в местный бюджет наемную плату авансом не менее чем за один год.

В случае неуплаты в установленный срок управляющий публичный субъект вправе аннулировать результаты аукциона путем издания распоряжения, а в случае имущества, принадлежащего административно-территориальным единицам – путем принятия местным советом решения. Копия распоряжения / решения направляется нанимателю, при этом задаток не возвращается.

[Пкт.38 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

39. В течение 7 рабочих дней после оплаты наемной платы стороны:

- 1) заключают договор имущественного найма;
- 2) обеспечивают передачу недвижимого имущества в имущественный наем.

40. Договоры имущественного найма / суперфиция / сервитута, заключенные на срок до 3 лет, могут быть отмечены в публичном реестре управляющего публичного субъекта, а для договоров, заключенных на срок более 3 лет, право имущественного найма в обязательном порядке отмечается в Реестре недвижимого имущества.

По запросу владельцев право имущественного найма / суперфиция / сервитута может быть отмечено в Реестре недвижимого имущества и в случае срока, составляющего менее 3 лет.

41. Управляющий публичный орган власти вправе передать земли и расположенные на ней сооружения в имущественный наем путем прямых переговоров в случае, если передача в пользование не была запрошена на аукционе, а расходы на организацию аукциона не обоснованы (не покрываются суммой наемной платы за 6 месяцев).

42. Прямые переговоры по отбору нанимателей земель и/или расположенных на них сооружений организует публичный субъект, управляющий имуществом, по просьбе потенциальных нанимателей.

43. Прямые переговоры по отбору нанимателей, переговоры по вопросам суперфиция и сервитута, а также рассмотрение запросов о поднаеме осуществляются комиссией, учрежденной в соответствии с пунктом 35, в порядке и на условиях, регулируемых Гражданским кодексом Республики Молдова № 1107/2002.

43¹. В целях обеспечения прозрачности закупающий орган публикует на официальном веб-сайте или на иных информационных платформах информационное сообщение о намерении освоить недвижимое имущество посредством прямых переговоров.

[Пкт.43¹ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

43². В информационном сообщении о выставлении недвижимого имущества для освоения посредством прямых переговоров закупающий орган устанавливает условия участия в процедуре отбора, критерии отбора и правила, применяемые в рамках процедуры переговоров. Информационное сообщение должно содержать сведения, предусмотренные в подпунктах 1)-8), 11) и 12) пункта 37, а также срок подачи заявок заявителями, который не может быть менее 20 дней.

[Пкт.43² введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

43³. Рассмотрение заявок и проведение прямых переговоров осуществляются в

разумный срок, который, как правило, не превышает 10 рабочих дней со дня истечения срока подачи заявок.

[Пкт.43³ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

43⁴. В случае запроса о предоставлении в пользование и владение части земельного участка водного фонда для закрепления плавучих садков, размещения дебаркадеров и временных причалов, а также относящихся к ним сооружений на поверхностных водных объектах недвижимое имущество передается в наем посредством публичного аукциона или, в соответствующих случаях, посредством прямых переговоров единственному обладателю права собственности/найма/суперфиция/аренды на прилегающий земельный участок.

Площадь, подлежащая передаче в наем посредством прямых переговоров, определяется в зависимости от протяженности края границы земельного участка, прилегающего к участку земель водного фонда и не может быть меньше ее, но и не должна превышать пределы границ прилегающих земель. В случае если запрашиваемая площадь превышает пределы прилегающего земельного участка, заявитель представляет доказательство согласия правообладателей на соответствующие земли в соответствии с гражданским законодательством.

Выставление данных земель для освоения осуществляется по предварительному согласованию с публичным учреждением «Национальная администрация „Apele Moldovei”», а для земель в пограничной зоне - с Генеральным инспектором Пограничной полиции.

[Пкт.43⁴ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

43⁵. В случае запроса о предоставлении в пользование и владение части земельного участка водного фонда, прилегающей к земельному участку, находящемуся в частной собственности, для размещения мобильных установок в целях орошения сельскохозяйственных земель, насосного заполнения наливных прудов для рыборазведения и водоемов или для размещения дебаркадера, мостика или для осуществления иных видов деятельности, предусмотренных в пункте 2, недвижимое имущество передается в наем посредством прямых переговоров единственному обладателю права собственности/найма/суперфиция/аренды на прилегающий земельный участок. Площадь, подлежащая передаче в наем посредством прямых переговоров, определяется в зависимости от протяженности края границы земельного участка, прилегающего к участку земель водного фонда и не может быть меньше ее, но и не должна превышать пределы границ прилегающих земель. В случае запроса о превышении пределов границ прилегающих земель заявитель представляет доказательство согласия правообладателей в соответствии с гражданским законодательством.

[Пкт.43⁵ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

43⁶. В случае запроса о передаче в наем части земельного участка водного фонда для проведения организационных мероприятий временного характера, культурных, рекреационных, социальных или личных мероприятий договор заключается путем прямых переговоров на срок до 14 дней в соответствии с Гражданским кодексом Республики Молдова № 1107/2002.

[Пкт.43⁶ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

44. В случае проведения прямых переговоров по отбору нанимателей комиссия определяет размер наемной платы за пользование землями и/или гидротехническими сооружениями и условия договора имущественного найма, с учетом предложения заявителя и других условий и аспектов, что отмечается в протоколе комиссии. Согласованная сумма наемной платы не должна быть меньше суммы первоначальной наемной платы, указанной в информационном сообщении.

В случаях суперфиция и сервитутов комиссия определяет размер роялти /компенсации и другие условия договора. Размер этой суммы не должен быть меньше минимальной суммы, рассчитанной по методологии, установленной в приложении № 1.

45. Договор имущественного найма /суперфиция /сервитута земли и/или расположенных на ней сооружений заключается на условиях, предусмотренных гражданским и природоохранным законодательством.

46. Договор имущественного найма/ суперфиция/ сервитута предусматривает следующие обязательные аспекты:

- 1) договаривающиеся стороны;
- 2) предмет договора;
- 3) срок действия договора;
- 4) подписание акта приема-передачи;
- 5) размер роялти/наемной платы, способы и сроки оплаты;
- 6) обязательства по уплате наемной платы/роялти, пени за неуплату в срок наемной платы и иных денежных санкций, сохраняющихся в отношении нанимателей/суперфициаров;
- 7) условия изменения размера роялти/наемной платы и условия приостановления исполнения платежей;
- 8) права и обязанности сторон;
- 9) право наймодателя периодически осуществлять контроль за использованием земли и гидротехнического сооружения, переданных в возмездное пользование, а в случае выявления нарушений договорных условий он может обязать нанимателя

устранить допущенные нарушения;

10) обязанность наймодателя информировать нанимателя до заключения договора о правах третьих лиц на землю и гидротехническое сооружение, переданные в возмездное пользование;

11) обязанность нанимателя использовать землю и гидротехническое сооружение в соответствии с указанным в договоре назначением;

12) обязанность нанимателя обеспечить безопасную эксплуатацию гидротехнических сооружений и единого и неделимого водного объекта в соответствии с действующими правилами и нормами;

13) обязанность нанимателя обеспечить оптимальный режим отвода паводковых вод в соответствии с текущей ситуацией;

14) обязанность нанимателя принимать меры по охране и улучшению экологического состояния единого и неделимого водного объекта;

15) условия изменения и расторжения договора, приоритетными из которых являются:

а) нарушение условий договора другой стороной;

б) использование нанятой земли/нанятого сооружения на условиях и в целях, отличных от тех, которые предусмотрены в договоре;

в) сдача в поднаем земли/сооружения или некоторых их частей без письменного согласия управляющего субъекта;

г) умышленное или намеренное допущение ухудшения состояния имущества или создание реальной опасности такого ухудшения;

д) возможность пересмотра условий договора в связи с изменениями в законодательстве;

16) условия прекращения договора;

17) порядок возврата имущества;

18) ответственность сторон;

19) порядок разрешения споров;

20) препятствия, оправдывающие неисполнение обязательства;

21) заключительные положения;

22) идентификационные данные сторон.

[Пкт.46 в редакции ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с

[01.05.26\]](#)

47. Геометрический план земли и расчетные ведомости размера роялти /наемной платы за землю и/или расположенные на ней сооружения должны быть приложены к договору имущественного найма и являются его неотъемлемой частью.

48. Передача земли и (или) расположенных на ней сооружений осуществляется путем составления акта передачи в имущественный наем / суперфиций / сервитут в соответствии с образцом, приведенным в приложении № 2, в котором указываются состав Комиссии по передаче и основание ее создания, форма права передачи в пользование, наименование передаваемого имущества, кадастровые номера, местоположение, дата передачи, данные, касающиеся передающего публичного субъекта и принимающего лица, общая характеристика и состояние имущества на основании данных бухгалтерской информации, данные, относящиеся к передаваемому в пользование имуществу, перечень передаваемых документов и другая информация по необходимости. Акт передачи в имущественный наем / суперфиций / сервитут составляется договаривающимися сторонами в течение 7 дней с даты внесения наемной платы за первый год найма. Акт прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

49. Расторжение, прекращение, изменение договора имущественного найма / суперфиция / сервитута и приостановление выплаты роялти/наемной платы устанавливаются в договорных условиях и осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных в Гражданском кодексе Республики Молдова № 1107/2002.

[Пкт.49 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

49¹. Корректировка размера роялти/наемной платы и периодичность его изменения устанавливаются договорными условиями, в том числе в случае колебаний уровня воды в едином и неделимом водном объекте. Корректировка не производится в случае, если наниматель/арендатор прямо принял на себя по договору риск наступления таких явлений или изменения обстоятельств. Процедура изменения осуществляется при условии предварительного уведомления нанимателя/арендатора с указанием оснований и расчетных данных, обосновывающих перерасчет, а также с одобрения публичного субъекта, управляющего имуществом.

[Пкт.49¹ введен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

50. Споры, возникающие между сторонами, разрешаются мирным путем или в судах Республики Молдова.

III. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ В ВЕДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ, ОТНОСЯЩИХСЯ К УЧАСТКАМ ВОДОТОКОВ

51. Земли водного фонда, относящиеся к участкам водотоков (за исключением

русел пограничных вод, рек, протекающих по охраняемым государством территориям заповедников и лесам, находящимся в собственности государства), в соответствии с пунктами а²) и а³) части (1) статьи 6 Закона № 121/2007 об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении передаются из управления государства, ведения органов центрального публичного управления, в ведение органов местного публичного управления.

52. Основанием для инициирования передачи управления земель, относящихся к участкам водотоков, является заявление органа местного публичного управления, поданное в публичный субъект, управляющий этим недвижимым имуществом.

53. Орган местного публичного управления к заявлению прилагает:

1) оригинал технико-экономического обоснования, которое разработано предприятием, обладающим лицензией в области градостроительства, и включает следующие элементы:

a) обоснование намерения или необходимости ведения земель, относящейся к участку водотока (рекой или каналом), или прибрежной водоохраной полосой в случае водотоков, пересекающих государственную границу;

b) схематическое изображение запрашиваемой земли;

c) описание участка водотока, передаваемого в ведение, прибрежных природоохранных полос и водоохраных зон;

d) финансовое, экономическое, социальное и экологическое обоснование передачи в ведение административно-территориальной единице земли, относящейся к участку водотока;

e) описание деятельности, планируемой к осуществлению на земле, относящейся к участку водотока или к прибрежным полосам и на воде, а также период ее реализации;

f) описание мер по улучшению, которые должны быть предприняты для предотвращения, минимизации, устранения и компенсации потенциального значительного воздействия на водный объект;

g) заключение публичное учреждение «Национальная администрация „Apele Moldovei”»;

2) выписку из Государственного регистра правовых единиц.

54. Разработка технико-экономического обоснования с указанием цели получения в ведение земли, относящейся к участку водотока, может быть инициировано только с предварительного согласия субъекта, управляющего недвижимым имуществом.

55. Передача возможна только в случае участков водотоков, земли которых были разграничены и зарегистрированы как недвижимое имущество в соответствии с

положениями законодательной базы в области земельного кадастра и в соответствии с положениями Закона № 272/2011 о воде.

56. Схема расположения земли, испрашиваемой для передачи в ведение (неотъемлемая часть технико-экономического обоснования), согласовывается с публичным учреждением «Национальной администрацией „Apele Moldovei”» и местным органом архитектуры и градостроительства. Отказ в согласовании должен содержать причины, обоснованные в соответствии с законодательством.

57. Публичный субъект, управляющий землями водного фонда, являющимися собственностью государства, изучив представленный органом местного публичного управления комплект документов, письменно сообщает о возможности или невозможности передачи испрашиваемых земель в ведение.

58. Если передача земель в ведение была утверждена, составляется пакет документов, указанный в пункте 59. Составляют пакет документов государственные или частные предприятия, имеющие аттестованных специалистов в области земельного кадастра (на основании договора с публичным субъектом, управляющим недвижимым имуществом).

59. Пакет документов должен содержать все соответствующие акты, представленные бенефициаром, а также:

- 1) титульный лист;
- 2) содержание;
- 3) сопроводительное письмо (только в экземпляре бенефициара);
- 4) заявление исполнительного органа местного публичного управления, запрашивающего ведение земель;
- 5) выписку из Государственного регистра правовых единиц;
- 6) заключение / согласие субъекта, управляющего землей;
- 7) общий план или схему общего плана благоустройства земли;
- 8) решение местного совета о заключении договора о передаче земли в ведение;
- 9) геометрический / геометрические план / планы земли / земель, передаваемой / передаваемых в ведение, с указанием участка / участков земли, в отношении которого / которых устанавливается владение и пользование;
- 10) технико-экономическое обоснование.

60. Передача земель, относящихся к участкам водотоков, из управления государства, ведения центральных органов публичного управления, в ведение административно-территориальных единиц осуществляется постановлением Правительства.

61. Центральный орган публичного управления, управляющий землей, с предварительного согласия местного совета, на основании пакета документов о передаче земли, представляет в Правительство проект постановления о передаче земли публичной собственности из управления государства, ведения центрального органа публичного управления, в ведение административно-территориальной единицы.

[Пкт.61 изменен ПП224 от 29.04.26, МО190-193/01.05.26 ст.227; в силу с 01.05.26]

62. Сроки подготовки документов о передаче, сроки передачи недвижимого имущества и передачи его в ведение, местоположение недвижимого имущества, его кадастровый номер, площадь земли, обязанность регистрации в Реестре недвижимого имущества права ведения исполнительным органом местного публичного управления административно-территориальной единицы, которой оно передано, устанавливаются в постановлении Правительства о передаче недвижимого имущества.

63. Право ведения устанавливается на срок не менее 1 года и не более 30 лет.

64. Право владения и пользования землей, относящейся к участку водотока или его части, может быть осуществлено только после подписания акта передачи.

65. В случае существования земельных отношений в отношении некоторых участков земли, входящих в границы земли водного фонда, испрашиваемой для передачи в ведение, или предположения освоения таких участков государством, их местоположение должно быть показано на геометрическом плане земли. Сумма площадей, уже освоенных или предназначенных для освоения, исключается из площади, передаваемой в ведение.

66. Центральный орган публичного управления, имеющий в ведении землю, на период передачи создает Комиссию по передаче в ведение земли, состоящую из нечетного количества человек, не менее 7, в следующем составе:

1) руководитель центрального органа публичного управления, в ведении которого находится недвижимое имущество - председатель комиссии;

2) представитель подразделения, ответственного за управление недвижимым имуществом, центрального органа публичного управления, в чьем ведении находится недвижимое имущество;

3) руководитель публичного субъекта, в ведении которого находится недвижимое имущество;

4) главный бухгалтер публичного субъекта, в ведении которого находится недвижимое имущество, или его заместитель;

5) представитель органа местного публичного управления;

6) главный бухгалтер органа местного публичного управления, принимающего в ведение недвижимое имущество, или его заместитель;

7) представитель Инспектората по охране окружающей среды.

67. Комиссия по передаче осуществляет следующие полномочия:

1) рассматривает пакет документов о передаче земли в ведение;

2) разрабатывает акт передачи;

3) представляет органам публичного управления, участвующим в передаче, пакет документов о передаче в ведение земли для рассмотрения и акт передачи для утверждения.

68. Акт передачи земель, относящихся к участкам водотоков, согласно приведенному в приложении № 3 образцу составляется на имя передающей стороны и на основании выписки из Реестра недвижимого имущества, данных бухгалтерской информации, пакета документов о передаче и решения местного совета о согласии на получение земли в ведение.

69. Акт передачи земли утверждается исполнительным органом местного публичного управления, участвующим в передаче соответствующего имущества, в течение 10 дней со дня его представления Комиссией по передаче.

70. Если по какой-либо причине передача имущества не была осуществлена в установленные сроки, Комиссия по передаче обязана сообщить об этом органу, по решению которого она была создана.

71. В пределах прибрежных водоохраных полос разрешается строительство только гидротехнических сооружений и легкоъемных конструкций для рекреационной деятельности.

72. Владение и пользование землями, взятыми в ведение, осуществляются в соответствии и в пределах законодательной базы в области охраны окружающей среды.

73. Споры, возникающие в связи с передачей объектов публичной собственности в ведение, разрешаются мирным путем или в судах Республики Молдова.

[приложение №1](#)

[приложение №2](#)

[приложение №3](#)