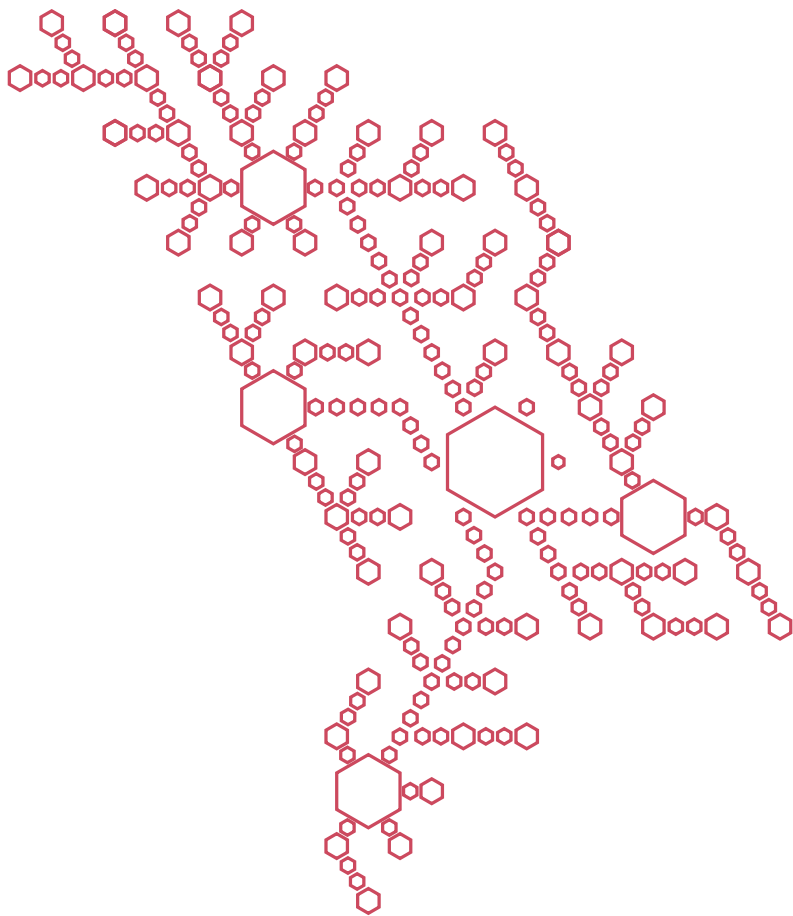


СИЛЬНЫЕ ПРИМЭРИ ● КАЧЕСТВЕННЫЕ УСЛУГИ ● АКТИВНЫЕ ЛЮДИ

# УПРАВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

РУКОВОДСТВО ДЛЯ ОМПП





**РУКОВОДСТВО ДЛЯ ОМПВ**

# **УПРАВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

**Илие ТЯКЭ  
Андрей РУСУ  
Вячеслав БУЛАТ**

**Кишинэу, 2015**



GVERNUL  
REPUBLICII MOLDOVA

MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS OF DENMARK  
DANIDA DEVELOPMENT COOPERATION



SWEDEN



United Nations Entity for Gender Equality  
and the Empowerment of Women



Empowered lives.  
Resilient nations.

Данное руководство было разработано в рамках Совместной программы интегрированного местного развития (СПИМР), внедряемой Правительством Республики Молдова при содействии Программы развития ООН (ПРООН), Структуры ООН по вопросам гендерного равенства и расширения прав и возможностей женщин (ООН-Женщины) и профинансировано правительствами Дании и Швеции.

Более подробную информацию о деятельности СПИМР вы сможете найти на веб-страницах: [www.descentralizare.gov.md](http://www.descentralizare.gov.md) и [www.md.undp.org](http://www.md.undp.org).

Руководство для местных органов власти «Управление публичной собственностью» разработали:

**Илие Тякэ**, доцент, доктор права;

**Андрей Русу**, юрист;

**Вячеслав Булат**, докторант, директор Института городского развития/  
Institutului de Dezvoltare Urbană/.

Издание было реализовано в рамках проекта «Поддержка и обучение для наращивания потенциала МПУ» и внедрено Институтом городского развития.

Мнения, выраженные в данной публикации, могут не совпадать с политикой или официальными взглядами Правительства Республики Молдова, ПРООН, ООН-Женщины или правительств Дании и Швеции.

## ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

**АО** – акционерное общество

**Агентство** – Агентство земельных отношений и кадастра

**АИС КНИ** – Автоматизированная информационная система  
кадастра недвижимого имущества

**Программа «Cadastru +»** – Автоматизированная программа  
кадастрового и налогового учета «Cadastru +»

**АПС** – Агентство публичной собственности

**АТЕ** – административно-территориальная единица

**ГГП** – генеральный градостроительный план

**ГГНИ** – Главная государственная налоговая инспекция

**ГП «Cadastru»** – государственное предприятие «Cadastru»

**ДГП** – детальный градостроительный план

**ЗГП** – зональный градостроительный план

**ИП** – индивидуальное предприятие

**ИПС** – имущество публичной собственности

**КО** – коммерческое общество

**МС** – местный совет

**МП** – муниципальное предприятие

**НСЧГП** – Национальный совет по частно-государственному  
партнерству

**ООО** – общество с ограниченной ответственностью

**ОМ** – Официальный монитор Республики Молдова

**ОМПУ** – органы местного публичного управления

**РМ** – Республика Молдова

**РПИ** – Регистр публичного имущества

**ТКО ГП «Cadastru»** – территориальные кадастровые офисы  
государственного предприятия «Cadastru»

**ЦБД** – база данных (кадастра недвижимого имущества)

**ЦОПУ** – центральные органы публичного управления

**ЧГП** – частно-государственное партнерство

**ValueCad** – Информационная система оценки объектов  
недвижимости в целях налогообложения

**FisCad** – Информационная подсистема для предоставления  
данных о стоимости недвижимого имущества в ГГНИ  
с целью налогообложения

**LegalCad** – Информационная система регистрации недвижимого  
имущества, прав и обременений

**LandCad** – Земельный кадастр Республики Молдова / кадастровая  
сводная ведомость

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Использованные сокращения</b>	<b>5</b>
<b>Введение</b>	<b>9</b>
<b>Глава 1. Собственность, право собственности и право публичной собственности</b>	<b>11</b>
1.1. Общие понятия о собственности и праве собственности	11
1.2. Основные характеристики права собственности	13
1.3. Атрибуты права собственности	14
1.4. Формы и способы права собственности	15
1.4.1. Формы права собственности	15
1.4.2. Способы права собственности	17
1.5. Субъекты права публичной собственности	18
<b>Глава 2. Законодательно-нормативная база управления публичной собственностью</b>	<b>21</b>
2.1. Основные законодательные акты	21
2.2. Акты вторичного права в отношении публичной собственности	26
2.3. Подзаконные нормативные акты Закона о публичной собственности	29
2.4. Современные тенденции эволюции юридических рамок в отношении публичной собственности	32
<b>Глава 3. Объекты права публичной собственности, их виды и правовой режим</b>	<b>36</b>
3.1. Имущество, являющееся объектом права собственности	36
3.2. Имущество публичной сферы и его юридический режим	37
3.3. Имущество частной собственности государства РМ или АТЕ	43
<b>Глава 4. Приобретение права собственности</b>	<b>48</b>
4.1. Способы приобретения права публичной собственности	48
4.2. Экспроприация в общепользовательных целях	50
4.3. Договоры дарения/пожертвования	55

<b>Глава 5. Управление публичной собственностью</b>	<b>57</b>
5.1. Управление публичной собственностью – понятие, содержание, цели	57
5.2. Законодательно-нормативная база и полномочия органов публичного управления в области управления публичной собственностью.	59
<b>Глава 6. Реализация права публичной собственности</b>	<b>70</b>
6.1. Предпосылки в отношении способа реализации права публичной собственности	70
6.2. Право административного управления имуществом публичной собственности	73
6.3. Приватизация имущества публичной собственности	75
6.4. Концессия имущества публичной собственности	79
6.5. Наем и аренда имущества публичной собственности	81
6.5.1. Наем неиспользуемых активов	83
6.5.2. Продажа неиспользуемых активов	84
6.5.3. Безвозмездная передача объектов публичной собственности	87
6.6. Доверительное управление	88
6.7. Реализация частно-государственного партнерства	91
6.8. Основные недостатки в управлении государственными предприятиями	93
<b>Глава 7. Оценка, инвентаризация и государственная регистрация имущества публичной собственности</b>	<b>100</b>
7.1. Оценка имущества публичной собственности	100
7.2. Оценка недвижимого имущества в целях налогообложения	104
7.3. Инвентаризация. Списки инвентаризации и другие сопутствующие документы	110
7.4. Регистр публичного имущества	118
7.5. Кадастр недвижимого имущества	124
7.6. Процедура регистрации недвижимого имущества и прав на него	132
7.7. Недочеты при государственной регистрации недвижимого имущества публичной собственности	138

<b>Глава 8. Система управления публичной собственностью</b>	<b>145</b>
8.1. Базы данных	145
8.2. Используемые информационные технологии, регистры	146
8.3. LegalCad. ValueCad. FiscCad. LandCad	150
<b>Глава 9. Инструменты управления публичной собственностью</b>	<b>155</b>
9.1. Генеральный градостроительный план (ГГП)	155
9.2. Зональный градостроительный план (ЗГП). Детальный градостроительный план (ДГП).	157
9.3. Налогообложение недвижимого имущества	158
<b>Глава 10. Правовой режим некоторых объектов недвижимости в пределах границ АТЕ</b>	<b>168</b>
10.1. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения	168
10.2. Правовой режим лесного фонда	177
10.3. Правовой режим водных объектов и других природных ресурсов	183
10.4. Правовой режим дорог и дорожной инфраструктуры	192
<b>Глава 11. Частно-государственное партнерство – эффективное средство разгосударствления публичной собственности</b>	<b>208</b>
11.1. Правовые нормы в отношении частно-государственного партнерства	208
11.2. Преимущества и основные принципы частно-государственного партнерства	209
11.3. Формы, способы и особенности внедрения частно-государственного партнерства	213
11.4. Способы реализации договоров частно-государственного партнерства	216
11.5. Этапы, процедуры инициирования частно-государственного партнерства и выбора частного партнера	220
<b>Глоссарий</b>	<b>227</b>
<b>Библиография</b>	<b>239</b>
<b>Приложения</b>	<b>250</b>



## ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие предназначено для работников органов местной публичной администрации – в первую очередь, для тех, кто прямо или косвенно участвует в управлении местной публичной собственностью, включая специалистов в области земельной собственности (кадастровых инженеров) и лиц, занимающихся составлением регистров публичной собственности, регистрацией объектов недвижимости местной публичной собственности.

В этом контексте, в учебном пособии рассматриваются сущность, экономическое и юридическое содержание понятия собственности, право собственности, формы права собственности, право публичной собственности; законодательно-нормативная база управления, объекты права публичной собственности и их юридический режим, способы получения, приобретения права публичной собственности; законные/юридические способы реализации права публичной собственности, приватизации публичного имущества; понятие, сущность и содержание управления публичной собственностью, а также вопросы, связанные с оценкой и государственной регистрацией объектов публичной собственности.

Основной идеей, проходящей красной линией через все содержание учебного пособия, является то, что право публичной собственности, в равной степени и частной, гарантировано государством и является абсолютным, неотъемлемым и постоянным правом, а сама собственность, публичная и частная, охраняется государством и законами, включая основной закон – Конституцию Республики Молдова (ст. 9, 109, 126, 124). Согласно ст. 126 ч. (1) Конституции, экономика Республики Молдова является ***“рыночной, социально ориентированной, основанной на частной и публичной собственности и свободной конкуренции”***. Исходя из этого, представители центрального и местного публичного управления обязаны обеспечить наиболее эффективное управление публичной собственностью, учитывая общественные интересы и, по необходимости, локальные/местные интересы, в зависимости от формы публичной собственности (государственной или собственности АТЕ).

## ВВЕДЕНИЕ

В последние годы, несмотря на ряд недостатков по децентрализации, разграничению собственности АТЕ и государственной, ее учета и государственной регистрации, законодательство РМ в отношении публичной собственности, ее администрирования, разгосударствления и приватизации, обеспечивает правовое и регулирующее поле и позволяет органам публичной администрации осуществлять управление, инвентаризацию, учет, государственную регистрацию и использование объектов публичной собственности (государственной или АТЕ) в общенациональных и местных интересах. Вместе с тем, органы государственной власти - в частности, местной - сталкиваются со множеством трудностей экономического, юридического, финансового и организационного характера. Следовательно, в большинстве случаев использование и управление имуществом публичной собственности (государственной или АТЕ), в отличие от частной собственности (граждан или юридических лиц частного права), не всегда является эффективным в силу различных причин. Не все объекты публичной собственности и/или те, которые могут быть переведены в публичную собственность из собственности административно-территориальной, взяты на учет, не проведена их полная инвентаризация и государственная регистрация. Нет системного применения экономико-юридических средств для эффективного использования имущества публичной собственности, вследствие чего во многих населенных пунктах Республики Молдова объекты публичной собственности не используются в полной мере, что приводит к необоснованному сокращению доходов в местные бюджеты.

Целью данного учебника/учебного пособия является ознакомление и изучение законодательства Республики Молдова, что позволит специалистам сферы публичной власти применить полученные знания на практике для эффективного использования публичной собственности.

# СОБСТВЕННОСТЬ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ПРАВО ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### 1.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ О СОБСТВЕННОСТИ И ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

Собственность является одной из фундаментальных экономических и юридических категорий. Она раскрывает, в первую очередь, социально-экономическую сущность общества. Под собственностью понимают совокупность социальных отношений, возникающих между физическими лицами, юридическими лицами, государством и административно-территориальными единицами (*далее – АТЕ*) в связи с владением и присвоением материальных предметов, имущества, вещей, которые есть в обществе. Следует различать собственность и право собственности. В историческом плане социальные отношения собственности возникли раньше права собственности. Собственность отражает отношения не между предметами, вещами, а между людьми, государством, АТЕ и другими субъектами в отношении имущества и вещей и в связи с ними.

Право собственности, в свою очередь, представляет собой социальные взаимоотношения, узаконенные государством в правовых нормах, Конституции Республики Молдова, Гражданском кодексе и др. Право собственности выражает отношение лица к ценности как к своей, отношение к ценности, принадлежащей физическому или юридическому лицу, государству Республики Молдова (*далее – РМ*) или АТЕ. Право собственности является правом одного субъекта права (или многих), регулируемым правовыми нормами, владеть своим имуществом, одновременно с возложенными законом на других субъектов обязанностями уважать это право собственности. Таким образом, право собственности является, прежде всего, социально-экономическим взаимоотношением собственности, регулируемым правовыми нормами.

Право собственности является реальным правом, позволяющим собственнику владеть своим имуществом по назначению и совершать с ним любые действия, не противоречащие закону, правопорядку и нравственности. Именно право собственности предоставляет собственнику возможность полного владения своим имуществом. Право собственности в РМ не только охраняется, но и гарантируется Конституцией РМ, Гражданским кодексом и другими законодательными актами. Право собственности распространяется не только на вещи и имущество (движимое и недвижимое), но и на интеллектуальную собственность.

Другие предусмотренные законом права владения (узуфрукт, право пользования, сервитуты, суперфиций, аренда, имущественный наем, доверительное управление, концессия), в отличие от права собственности, позволяют лицу только владение и пользование имуществом, или только одно из них, но не дает права распоряжаться и определять юридическую судьбу вещи.

Таким образом, право собственности является реальным правом, предоставляющим его обладателю/держателю, включая государство РМ и АТЕ, реальную возможность исключительного и непрерывного использования имущества согласно его природе и по назначению, в рамках закона, правопорядка и нравственности.

Нормы, касающиеся собственности, права собственности, форм права собственности, публичной собственности и права публичной собственности, содержатся в Конституции РМ от 29 июля 1994 года и других нормативных документах<sup>1</sup>.

Согласно статье 127 Конституции Республики Молдова, государство **“охраняет собственность”** (ч.(1)) и **“гарантирует собственнику реализацию права собственности во всех формах, не вступающих в противоречие с интересами общества”** (ч.(2)). Право собственности в РМ, в отличие от законодательства других стран, провозглашено **“непрерывным”** (статья 315, ч.(2) Гражданского кодекса), тем самым обеспечивается его стабильность и долговре-

<sup>1</sup> См. Гражданский кодекс РМ №1107 от 06.06.2002, Земельный кодекс №828 от 25.12.1991, Кодекс о недрах №3 от 02.02.2009, Лесной кодекс №887 от 21.06.1996, Закон о воде №.272 от 23.12.2011, закон №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении», закон №91 от 05.04.2007 «О землях, находящихся в публичном пользовании, и их разграничении», закон №436 от 28.12.2006 «О местном публичном управлении», закон № 523 от 16.07.1999 «О публичной собственности АТЕ» и другие нормативные документы.

менность. Кроме того, Гражданский кодекс однозначно устанавливает, что право собственности в РМ **“гарантировано”** (статья 316, ч.(2)) и собственность является, в соответствии с законом, **“неприкосновенной”** (статья 316, ч.(1)). Все же, несмотря на тот факт, что право собственности является гарантированным и непрерывным, это право **“может быть ограничено законом или правами третьего лица”** (статья 315, ч.(3) Гражданского кодекса Республики Молдова), включая случаи экспроприации для общественно полезных целей имущества, находящегося в собственности АТЕ (Закон № 488 от 08.07.1999 «Об экспроприации для общественно полезных целей», статья 1). Однако и в случае АТЕ экспроприация может происходить только **“при условии справедливого и предварительного возмещения”** (статья 46, ч.(2) Конституции Республики Молдова; статья 316, ч.(2) Гражданского кодекса РМ; закон № 488 от 08.07.1999 «Об экспроприации для общественно полезных целей», статья 1).

Все вышеперечисленные нормативные положения и правила (конституционные и др.) касательно права собственности и гарантии права собственности применимы и должны применяться в равной степени в отношении публичной собственности (государственной собственности и собственности АТЕ), учитывая тот факт, что нормы Гражданского кодекса Республики Молдова устанавливают отношения собственности в качестве универсального экономико-юридического явления, без выделения специальным образом формы собственности: а) публичной или б) частной.

Юридические гарантии другого характера, включая право публичной собственности, содержатся во многих других законах РМ, которые в совокупности позволяют нам заключить с уверенностью, что право собственности в РМ с юридической точки зрения охраняется и гарантируется государством – в первую очередь, Конституцией Республики Молдова.

## 1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Основные характеристики права собственности отражают его фундаментальные свойства, определяющие сущность и юридическую ценность/юридическое значение права собственности, без

которых оно становится фиктивным. Основные характеристики права собственности закреплены непосредственно в законах или вытекают из совокупности правовых норм, фундаментальных принципов национального и международного права. К основным характеристикам права собственности относятся:

- 1. Абсолютный характер** – субъекту права собственности противостоят в равной степени все члены общества. Собственник вправе требовать от всех уважения его права собственности. Право собственности является абсолютным, но не безграничным. Собственник обязан соблюдать и уважать ограничения, установленные законом, правопорядком, моральными нормами, правилами добрососедства.
- 2. Исключительный характер** – обладатель права собственности самостоятельно реализует все права собственника, которые принадлежат исключительно ему.
- 3. Непрерывный характер** (*статья 315 Гражданского кодекса*) – право собственности не теряется и не исчезает. Право собственности и права собственника переходят от одного держателя/обладателя имущества по наследству (для физических лиц) или по правопреемству (для юридических лиц, АТЕ, а также государств). Собственность является неприкосновенной, а право собственности – гарантированным (*статья 316 Гражданского кодекса*). По большей части, именно непрерывный характер права собственности обеспечивает отношениям собственности необходимые стабильность и долговременность.

## 1.3. АТРИБУТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Атрибуты (содержание/триада) права собственности определяются полномочиями, которыми обладает собственник в процессе реализации своего права собственности. Согласно статье 315, ч.(1) Гражданского кодекса Республики Молдова, к ним относятся:

**а. право владения** – право быть владельцем имущества и владеть им как своим. Право владения отражает принадлежность имущества тому или иному физическому или юридическому лицу. Для юридических лиц владение проявляется возможностью и обязанностью взять имущество на баланс предприятия и включить в

документацию по бухгалтерскому учету. Инвентаризация имущества является способом проверки его владения;

- в. право пользования** – реальная возможность извлекать и использовать полезные свойства имущества индивидуальным или коллективным путем (с правом общей собственности; для государства или АТЕ – только с учетом долевого участия в общей собственности);
- с. право распоряжения** – возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать).

Правом владения и правом пользования, в установленных законом рамках, могут обладать не только собственники имущества, но и другие лица (арендаторы, узуфруктуарии и др.), в то время как право распоряжения может быть только у собственника имущества. Право пользования включает в себя и право лица не использовать вещь. В том случае, если неиспользование противоречит общественным интересам, обязанность использования вещи может быть установлена законом. Тогда собственник обязан использовать имущество или передать его в использование третьему лицу в обмен на соответствующие услуги. Например, неиспользование сельскохозяйственных угодий без веских оснований рассматривается как нарушение и влечет за собой ответственность за правонарушение согласно Кодексу о правонарушениях.

## 1.4. ФОРМЫ И РАЗНОВИДНОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

### 1.4.1. *Формы права собственности*

В государствах с рыночной экономикой, включая Республики Молдова, существует две формы собственности: публичная и частная. Эти две формы собственности закреплены в Конституции Республики Молдова (статья 9, ч.(1) и статья 126, ч.(1)), согласно которой собственность в Республике Молдова может быть двух типов:

- 1) публичная и
- 2) частная.

Публичная собственность есть во всех государствах, она характеризуется тем, что значительная часть материальных ценностей

обществ находится в собственности государства и различных АТЕ. Таким образом, согласно статье 126, ч.(1) Конституции Республики Молдова, экономика РМ **„является рыночной, социально ориентированной, основанной на частной и публичной собственности и свободной конкуренции“**. Важным в отношении публичной собственности, с точки зрения конституционных норм, является статья 127, ч.(3), в которой уточняется, что публичная собственность **„принадлежит государству или АТЕ“**. Таким образом, Конституция РМ рассматривает в общих чертах наличие двух форм собственности без указания критериев, лежащих в основе их разграничения.

Право публичной собственности во всех случаях реализуется в интересах:

- а) всего народа РМ, отражая национальный интерес, в случае собственности государства или
- б) ограниченной группы населения, отражая местный, коллективный интерес, в случае права собственности АТЕ.

В случае, указанном в пункте а), публичная собственность принадлежит государству, а субъектом права собственности является государство РМ. Эта собственность должна быть использована абсолютно, исключительно и непрерывно на благо всего народа РМ в общенациональных целях. В случае, указанном в пункте б), публичная собственность принадлежит АТЕ, а субъектом права собственности является соответствующая АТЕ. Данная собственность должна быть использована абсолютно, исключительно и непрерывно в интересах коллектива/сообщества соответствующей местности (села, коммуны, города, муниципия, района). Таким образом, право на публичную собственность – это право государства или АТЕ распоряжаться имуществом/объектами, которые по своей природе или по закону представляют национальный или местный публичный/общественный интерес, при условии, что они приобретены законным способом.

В отличие от права публичной собственности, право частной собственности может принадлежать физическим лицам (гражданам РМ, лицам без гражданства и гражданам других стран/иностранным гражданам) и юридическим лицам (акционерным обществам, другим коммерческим организациям и юридическим лицам частного права), посредством чего обладатели этого права владеют, используют и распоряжаются исключительным и непрерывным образом са-



мостоятельно своим имуществом для удовлетворения своих личных потребностей и в иных целях, не противоречащих закону. Основным отличием публичной собственности от частной является степень социализации и направление использования собственности:

- а) публичная собственность используется в общих интересах, в интересах всего общества (государственная собственность) или в локальных интересах, интересах местного сообщества (собственность АТЕ), а
- б) частная собственность используется в собственных интересах физического лица или юридического лица публичного права.

### *1.4.2. Разновидности права собственности*

Объекты публичной собственности (**государственной и/или АТЕ**), как и объекты частной собственности (**физических и/или юридических лиц частного права**) могут находиться в их общей собственности. Собственность является общей в случае, если она принадлежит двум или более собственникам, включая государство Республика Молдова и/или АТЕ. Гражданский кодекс (статьи 344-373) и другие законодательные акты устанавливают две формы общей собственности:

1. **Общая совместная собственность (без четко определенных долей: собственность супругов).**
2. **Общая долевая собственность (путем разграничения долевого участия каждого собственника).**

Согласно законодательству, имущество может находиться в общей собственности как физических лиц или юридических лиц частного права, так и государства и АТЕ. Такой способ права собственности возникает путем ассоциации двух форм собственности (**частной и публичной**). Общая собственность физических лиц, юридических лиц публичного права и государства РМ и/или АТЕ разрешена законом только в виде общей долевой собственности, то есть, путем ограничения долей каждого участника – как правило, в процентах. Этот тип общей долевой собственности физических лиц и государства Республики Молдова применяется для предприятий (как правило, бывших государственных предприятий, реорганизованных в акционерные общества), подлежащих приватизации согласно Закону № 121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью»

и ее разгосударствлении». В качестве примеров таких предприятий можно привести АО “Banca de economii”, в котором доля государства РМ в уставном капитале составляла 56,13%, в настоящее время – 33,33%; АО “Vinuri Ialoveni” – 60,41%; АО “MOLDLOTO” – 35,00%; совместное предприятие “JOLLY-ALON” – 34,96%; АО “Tutun – CTC” – 90,81%; АО “CARMEZ” – только 6,57%; АО “Drumuri-Ştefan Vodă” – 81,58%. В АО “Moldova-gaz” 35,33% уставного капитала принадлежит государству РМ, 50% +1 – Российской Федерации и 13,44% – комитету по управлению собственностью восточных районов РМ. В этом контексте имеет смысл ознакомиться с Постановлением №945 от 20.08.2007 «О мерах по исполнению Закона №121-XVI от 4 мая 2007 г. «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении».

## 1.5. СУБЪЕКТЫ ПРАВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Законодательство РМ в отношении собственности и права публичной собственности указывает на субъекты права собственности в ограничительной форме, так как кроме них никто не может быть субъектом права публичной собственности. В этом смысле необходимо отметить положения статьи ч. (3) статьи 127 Конституции Республики Молдова, согласно которым **“публичная собственность принадлежит государству и АТЕ”**. Из этого ясно и недвусмысленно следует, что субъектами права публичной собственности являются исключительно:

- а) **государство**, в отношении имущества/ценностей публичной собственности национального интереса;
- б) **АТЕ** (село, поселок, город, муниципий, район, АТО Гагаузия) – в отношении имущества, находящегося в их собственности, представляющего локальный публичный интерес и принадлежащего АТЕ как государственным юридическим лицам, которые и являются держателями/обладателями этого права собственности.

Следует отметить, что никакой другой субъект публичного или частного права не может владеть правом собственности в отношении публичной собственности. Государственные предприятия или предприятия АТЕ (муниципальные и др.), другие юридические лица

в некоторых случаях, предусмотренных законом, могут иметь право пользования, право управления или концессии в отношении имущества публичной собственности, однако не обладают всеми полномочиями права собственности в полном смысле этого слова.

Право публичной собственности реализуется:

- а) государством Республики Молдова посредством правительства или других центральных органов, уполномоченных законом и/или правительством – в отношении имущества государственной собственности;
- б) АТЕ Республики Молдова (села, поселки, города, муниципии, районы и АТО Гагаузия) посредством сельских, городских, районных, муниципальных советов и Народного собрания Гагаузии, в отношении имущества, находящегося в их собственности.

Согласно Закону №64 от 31.05.1990 «О правительстве», функции собственника государственного имущества осуществляет правительство. Правительство и органы местного публичного управления (местные советы) лишь исполняют полномочия владельца, но не являются таковыми. Согласно Закону №764 от 27.12.2001, деление территории Республики Молдова осуществляется на двух уровнях:

- а) уровень I – села и города (муниципии);
- б) уровень II – районы, муниципии Кишинэу, Бэлць.

Закон №764 предоставляет статус муниципия городам Кишинэу, Бэлць, Бендеры, Комрат и Тирасполь. Согласно закону №764, статье 111 Конституции РМ, населенным пунктам левобережья Днестра и некоторым населенным пунктам юга Молдовы могут быть предоставлены особые формы и условия автономии в соответствии с особым статусом, установленным органическим законом. Согласно Закону №764, АТЕ с особым юридическим статусом является Автономное образование Гагаузия.

Согласно статье 3(2) Закона №764, административно-территориальные образования (АТО):

- 1) имеют статус юридического лица;
- 2) обладают собственностью;
- 3) вправе решать и управлять, в соответствии с законом, от своего имени и в интересах местного населения значительной частью общественных дел;
- 4) образуют территориальные единицы страны;

- 5) органы публичного управления АТЕ, являющиеся органами общей и специальной компетенции, образуют систему местного публичного управления, задачей которой является удовлетворение общих нужд жителей АТЕ.

### Вопросы для самопроверки:

#### 1. Кто является субъектами права публичной собственности в Республике Молдова?

Субъектами права публичной собственности являются исключительно: (I) **государство** Республика Молдова, в отношении имущества публичной собственности национального интереса; и (II) **АТЕ** (село, город, муниципий, район, АТО Гагаузия) – в отношении имущества, находящегося в их собственности, представляющего локальный публичный интерес и принадлежащего АТЕ как государственным юридическим лицам, которые и являются держателями/обладателями этого права собственности.

#### 2) Какие публичные органы реализуют/осуществляют право публичной собственности в Республике Молдова?

Право публичной собственности осуществляется государством Республика Молдова посредством правительства или других центральных органов, уполномоченных законом и/или правительством – в отношении имущества государственной собственности; согласно Закону №64 от 31.05.1990 «О правительстве», функции собственника государственного имущества осуществляет правительство. Правительство лишь исполняет полномочия собственника, но не является таковым (!!!).

#### 3) Какие публичные органы исполняют полномочия / функции собственника имущества, находящегося в собственности АТЕ, от их имени?

Право публичной собственности осуществляется АТЕ Республика Молдова (села, города, муниципии, районы и АТО Гагаузия) посредством сельских, городских, районных, муниципальных советов и Народного собрания Гагаузии в отношении имущества, находящегося в их собственности. Органы местного публичного управления (местные советы) и Народное собрание Гагаузии лишь исполняют полномочия собственника, но не являются таковыми (!!!).

# НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА УПРАВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Законодательно-нормативная база управления публичной собственностью включает:

- 1) Основные законодательные акты.
- 2) Законодательные акты вторичного права.
- 3) Подзаконные нормативные акты.

## 2.1. ОСНОВНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ

Основные законодательные акты, регулирующие управление общественным имуществом:

- 1) Конституция РФ от 29 июля 1994 года.
- 2) Гражданский кодекс РФ № 1107 от 06.06.2002.
- 3) Кодекс о недрах №3 от 02.02.2009.
- 4) Лесной кодекс № 887 от 21.06.1996.
- 5) Земельный кодекс № 828 от 25.12.1991.
- 6) Закон № 121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении».
- 7) Закон № 272 от 23.12.2011 «О воде».
- 8) Закон № 91 от 05.04.2007 «О землях, находящихся в публичной собственности, и их разграничении».
- 9) Закон № 436 от 28.12.2006 «О местном публичном управлении» (статьи 74-77).
- 10) Закон № 523 от 16.07.1999 «О публичной собственности АТЕ».
- 11) Закон № 488 от 08.07.1999 «Об экспроприации для общественно полезных целей».
- 12) Закон № 1538 от 25.02.1998 «О фонде природных территорий, охраняемых государством».
- 13) Закон № 668 от 23.11.1995 «Об утверждении Перечня предприятий, учреждений и организаций, земли сельскохозяйственного назначения которых остаются в собственности государства».

- 14) Закон №1308 от 25.07.1997 «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли».
- 15) Закон №68 от 05.04.12 «Об утверждении Национальной стратегии децентрализации», и другие.

Согласно Конституции Республики Молдова, “все богатства недр, воздушное пространство, воды и леса, используемые в общественных интересах, природные ресурсы экономической зоны и континентального шельфа, пути сообщения, а также другие богатства, определенные законом, являются объектами исключительно публичной собственности». Согласно Гражданскому Кодексу, РМ и ее АТЕ “выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на принципах равенства с участниками этих отношений – физическими и юридическими лицами”, а органы местного публичного управления могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности от имени АТЕ в пределах своей компетенции в рамках закона.

Гражданский кодекс Республики Молдова, принятый Законом №1107 от 06.06.2002, устанавливает, что собственник обладает правами владения, пользования и распоряжения своими вещами (статья 315). Согласно Гражданскому кодексу, РМ и ее АТЕ “выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на принципах равенства с участниками этих отношений – физическими и юридическими лицами” (статья 192). В соответствии со статьей 193, центральные органы публичного управления могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности от имени РМ, а также представлять ее в судебной инстанции в пределах своей компетенции. Органы местного публичного управления могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности от имени АТЕ в пределах своей компетенции. Согласно статье 296, вещи, принадлежащие государству или АТЕ, относятся к частной сфере, если законом либо в порядке, установленном законом, они не отнесены к публичной сфере. К публичной сфере государства или АТЕ относятся вещи, определенные законом, а также вещи, которые по своему характеру являются имуществом общественного пользования или имуществом, представляющим общественный интерес. В общественных интересах имуще-

ство подлежит предоставлению для государственной службы либо любой иной деятельности, удовлетворяющей нужды сообщества, без предположения непосредственного доступа последнего к использованию имущества по указанному назначению.

Важным является тот факт, что РМ не несет ответственности за обязательства АТЕ, но и АТЕ РМ не несет ответственности за обязательства государства РМ, за исключением случаев, в которых РМ предоставила юридические гарантии по гражданским обязательствам АТЕ или последние предоставили аналогичные гарантии по гражданским обязательствам РМ. Все богатства недр, воздушное пространство, воды и леса, используемые в общественных интересах, природные ресурсы экономической зоны и континентального шельфа, пути сообщения, а также другие богатства, определенные законом, являются объектами исключительно публичной собственности.

Вещи публичной сферы, согласно Гражданскому Кодексу, являются неотчуждаемыми, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности. Право собственности на эти вещи не прекращается вследствие неиспользования и не может приобретаться третьими лицами вследствие приобретательной давности. Гражданский кодекс повторно гарантирует право собственности в статье 316, устанавливая, что собственность по закону является неприкосновенной. Никто не может быть принужден уступить свою собственность иначе как в случае общественной необходимости и с получением справедливого и предварительного возмещения. В соответствии со статьей 317, все, что производится вещью, а также все, что присоединяется к ней либо включается в ее состав вследствие деяний собственника, другого лица или непредвиденного случая, принадлежит собственнику, если законом не предусмотрено иное. Гражданский кодекс объясняет понятия и основания прекращения права собственности (статьи 337, 338, 340), которые предусматривают прекращение права собственности вследствие потребления, случайной гибели или уничтожения вещи, отчуждения вещи на основании сделки, отказа от права собственности, но последнее основание неприменимо к АТЕ и их собственности.

Земельный кодекс, принятый Законом №828 от 25.12.1991, устанавливает, что “земли в РМ могут находиться в публичной и частной собственности”, “государство охраняет в равной мере оба вида

собственности”. Земельные участки независимо от назначения и вида собственности, а также права на них подлежат государственной регистрации в реестре недвижимого имущества территориального кадастрового офиса в порядке, установленном Законом о кадастре недвижимого имущества. Кодекс о недрах, принятый Законом №3 от 02.02.2009, указывает, что “все богатства недр Республики Молдова, включая содержащиеся в них полезные ископаемые, а также их подземные пространства составляют объект исключительно публичной собственности государства, являются неотчуждаемыми, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности”. Участки недр не могут отчуждаться, они могут только предоставляться в пользование. Все сделки или действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право публичной собственности государства на недра, ничтожны.

Лесной кодекс, принятый Законом №887 от 21.06.1996, устанавливает, что леса в РМ, используемые в общественных целях, “являются объектом исключительно публичной собственности”. В соответствии с законодательством, они могут быть предоставлены для ведения лесного хозяйства или пользования. Частная собственность на леса допускается в случаях посадки их в установленном законодательством порядке на землях, уже являющихся частной собственностью граждан и юридических лиц частного права.

Закон № 272 от 23.12.2011 «О воде» прямо и недвусмысленно устанавливает, что вода “относится к публичной сфере государства”. В соответствии с данным законом, вода является не коммерческим продуктом, а “природным наследием, требующим соответствующей охраны, обращения и защиты”. Вместе с тем, земля, занятая прудом, может относиться как к публичной, так и к частной сфере. Любое физическое или юридическое лицо может соорудить пруд на земле, принадлежащей ему по праву собственности, в предусмотренном законом порядке.

Закон №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» предусматривает, что полномочия собственника имущества АТЕ осуществляются от имени АТЕ МС, включая не только права, но и обязанности. Органы местного публичного управления составляют и утверждают списки объектов публичной собственности АТЕ, проводят инвентаризацию имущества



публичной собственности. Следует отметить, что немногие органы местного публичного управления имеют полные списки имущества и материальных ценностей, находящихся в собственности АТЕ. На основании списков инвентаризации, органы местной публичной власти обеспечивают их разграничение по принадлежности (государственная /или АТЕ) и сфере (публичная или частная).

Закон №523 от 16.07.1999 «О публичной собственности АТЕ» провозглашает публичной собственностью АТЕ все движимое и недвижимое имущество, находящееся на их территории до вступления в силу Закона «Об административно-территориальном устройстве Республики Молдова», за исключением имущества, находящегося в государственной или частной собственности. Вместе с тем, в регистре недвижимости не были произведены соответствующие записи. Начало этого процесса требует инициативы со стороны местных советов, которые должны направить Правительству запрос о решении по каждому объекту недвижимости в отдельности.

Закон № 1308 от 25.07.1997 «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» устанавливает, что нормативная цена земли является мерой ее оценки, эквивалентной ее природному и экономическому потенциалу, выраженной в национальной валюте. Она устанавливается настоящим законом и применяется в процессе реализации земельных отношений независимо от вида собственности на землю.

В Законе №68 от 05.04.2012 «Об утверждении Национальной стратегии децентрализации» выделен ряд проблем, в том числе:

- a) нечеткое, неясное и неполное разграничение полномочий;
- b) передача ответственности/полномочий без обеспечения соответствующими финансовыми средствами на их осуществление;
- c) наличие трудностей, с которыми уязвимые группы населения сталкиваются в процессе доступа к публичным услугам на местах.

В связи с этим Закон №68 устанавливает следующие цели:

- завершение процесса разграничения государственной собственности и собственности АТЕ;
- инвентаризация и учет публичной собственности государства и АТЕ;
- эффективное управление собственностью.

Посредством Закона №488 от 08.07.1999 «Об экспроприации для общественно полезных целей»:

- было определено понятие общественной полезности. В отношении работ национального значения общественная полезность провозглашается парламентом; в отношении работ местного значения АТЕ – ее местным советом; в отношении работ общего значения для нескольких районов и/или муниципиев - их советами;
- предусмотрено создание специальной комиссии для проведения предварительного исследования, которая устанавливает существование обоснованных элементов национального или местного интереса, наличие социально-экономических предпосылок, а также возможных последствий экспроприации;
- экспроприация осуществляется только после справедливого и предварительного возмещения ущерба.

### 2.2. ВТОРИЧНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ О ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

К ним относятся Закон №436 от 28.12.2006 «О местном публичном управлении», который устанавливает, что имущество АТЕ приращивается за счет приобретений, трансфертов из государственного имущества, экспроприации и другими способами в соответствии с законом. МС, в соответствии с Законом №436, могут принимать решения о переводе имущества из частной сферы АТЕ в ее публичную сферу местного значения. Согласно статье 77 Закона, все имущество, принадлежащее АТЕ, подлежит ежегодной инвентаризации, а отчеты о его состоянии представляются соответствующему совету.

Закон №1543 от 25.02.1998 «О кадастре недвижимого имущества» устанавливает, что кадастр “служит инструментом реализации полномочий государства по управлению земельными ресурсами, защите государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с объектами недвижимого имущества, являясь открытой системой информирования участников рынка недвижимого имущества и органов публичной власти, в том числе налоговых”. Объектами регистрации являются недвижимое имущество, право собствен-

ности и другие имущественные права на объект недвижимого имущества (пользование/аренда, имущественный наем и др.)

Закон № 438 от 28.12.2006 «О региональном развитии в РМ» устанавливает, что финансирование региональных проектов и программ “осуществляется из Национального фонда регионального развития... в соответствии со сметами, согласованными с региональным советом и утвержденными органом по осуществлению политики регионального развития”. Создание/реконструкция местной собственности может осуществляться на основе политики регионального развития. Для этого необходимо разработать соответствующий региональный проект и продвигать его посредством Регионального совета.

Закон №435 от 28.12.2006 «Об административной децентрализации» устанавливает общие основы регулирования административной децентрализации на основе принципов распределения полномочий между органами публичной власти. Одним из основных принципов административной децентрализации является принцип местной автономии, который предусматривает гарантирование права и реальной способности местных органов публичной власти регламентировать и управлять в соответствии с законом под свою ответственность и в интересах местного населения существенной частью общественных дел. Особая роль в политике децентрализации отводится децентрализации собственности с целью создания эффективных инструментов разграничения, мониторинга и контроля управления собственностью местными органами публичного управления для того, чтобы обеспечить эффективное управление финансовыми ресурсами и недвижимостью, а также природными и подземными ресурсами в интересах всего общества.

Закон № 436 от 06.11.2003 «О типовом статуте села (коммуны), города (муниципия)». Статут АТЕ содержит данные и специфические элементы, отличающие ее от других подобных единиц, касающиеся:

- имущества АТЕ, его состава, качественных и количественных показателей;
- основных учреждений в области образования, культуры, здравоохранения, социального обеспечения, печати, радио, телевидения и других областей с указанием органа, которому они подчиняются;

- действующих путей сообщения и их категории; близлежащих железнодорожной, речной, морской станций или аэропорта и расстояния до них;
- местных общественных служб с указанием вида их деятельности, полномочий, функций и подчиненности;
- вопросов благоустройства и санитарной очистки территории.

Статут определяет порядок управления имуществом АТЕ (местным советом и примаром) и устанавливает, что оно подлежит годовой инвентаризации, а отчеты о его состоянии представляются соответствующему совету. Статутом предусматривается порядок, согласно которому имущество, принадлежащее АТЕ, может быть передано в управление МП и публичным учреждениям, сдано в концессию, аренду или внаем, согласно закону.

Закон №1402 от 24.10.2002 «О публичных службах коммунального хозяйства» устанавливает, что к службам коммунального хозяйства приоритетного значения в программах регионального развития относятся:

- водоснабжение;
- снабжение тепловой энергией;
- канализация и очистка сточных и дождевых вод;
- уборка, озеленение населенных пунктов.

Публичные услуги поставляются (оказываются) специализированными поставщиками (МП и индивидуальными предприятиями, АО, командитными обществами, ООО, предприятиями других организационно-правовых форм). Органам местного публичного управления предоставляется исключительная компетенция в отношении создания, организации, координации, мониторинга и контроля деятельности служб коммунального хозяйства, а также в отношении создания, управления и эксплуатации имущества инфраструктуры благоустройства, составляющего публичную собственность соответствующих АТЕ.

### 2.3. ПОДЗАКОННЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ О ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Подзаконные нормативные акты представляют собой все документы нормативного характера, принятые с целью обеспечения/организации исполнения данного закона. Они относятся к актам вторичного права и развивают основные положения закона, устанавливают процедуры, сроки и области/направления, предусмотренные законом. Соответственно, нормативный акт является юридическим документом, принятым правительством и другими органами центральной и местной публичной власти на основании конституционных и законных норм и устанавливающим обязательные правила повторного применения для неопределенного количества идентичных ситуаций. В области публичной собственности существует множество нормативных актов.

К ним относится Постановление Правительства №675 от 06.06.2008 года «О Регистре публичного имущества», согласно которому в регистр вносятся данные о балансовой стоимости имущества:

- a) государственных и муниципальных предприятий;
- b) публичных учреждений;
- c) коммерческих обществ с публичным и публично-частным капиталом, а также данные об акциях (долях в уставном капитале), находящихся в публичной собственности коммерческих обществ;
- d) о государственном имуществе, переданном в хозяйственное ведение коммерческим обществам;
- e) данные о предмете договора по частно-государственному партнерству;
- f) публичные переданные в доверительное управление;
- g) данные о недвижимом имуществе в публичной собственности государства.

Постановление Правительства №1528 от 29.12.2007 «Об утверждении Программы разграничения земель, находящихся в публичной собственности», возлагает на органы МПУ обязанности по разработке проектов формирования земель публичной собственности для каждой АТЕ, составлению Перечня земель публичной

собственности; утверждение и согласование материалов с заинтересованными центральными отраслевыми органами публичного управления и органами местного публичного управления. Перед АЗОК поставлена задача мониторинга действий по разграничению земель, находящихся в публичной собственности. Программой предусмотрен целый ряд действий, направленных на решение серьезных проблем, которые в настоящее время препятствуют эффективному управлению публичным имуществом. Однако из-за различных проблем и препятствий не все положения программы были реализованы в установленные сроки.

Постановлением Правительства №945 от 20.08.2007 «О мерах по исполнению Закона № 121 от 4 мая 2007 года «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» был утвержден список объектов государственной собственности, подлежащих приватизации, список объектов государственной собственности незавершенного строительства, подлежащих приватизации, а также Положение об использовании финансовых средств, полученных от приватизации имущества публичной собственности. Согласно данному постановлению, правительство рекомендует органам МПУ обеспечить:

- составление списков предприятий, подлежащих реорганизации или ликвидации, и представление выписок из этих списков на согласование центральным отраслевым органам публичного управления;
- организацию подготовки и проведения в порядке, установленном правительством, процесса приватизации объектов, являющихся собственностью АТЕ, включенных в список объектов, подлежащих приватизации, а также земельных участков, находящихся в собственности АТЕ, заключение договоров купли-продажи.

Постановление Правительства №158 от 04.03.2010 «Об утверждении Национальной стратегии регионального развития». Национальная стратегия развития является основным документом планирования регионального развития в РМ, который отражает национальную политику и определяет механизмы национального уровня в этой области. Основная задача/цель стратегии заключается в создании институциональных рамок регионального развития,

направленных на создание и поддержание системы управления, внедрения, финансирования, мониторинга и оценки регионального развития.

Постановление Правительства №387 от 06.06.1994 «Об *утверждении Примерного положения о муниципальной предприятии*». Согласно этому положению, МП является хозяйствующим субъектом с правами юридического лица, созданным исключительно на основе муниципальной собственности, который путем ее рационального использования производит определенные виды товаров (продуктов), выполняет работы или предоставляет услуги, необходимые для удовлетворения нужд учредителя/учредителей (АТЕ) и реализации социальных и экономических интересов трудового коллектива. Органом местного самоуправления предприятие учреждается и наделяется имуществом, стоимость которого отражена в балансе предприятия. В случаях, когда для создания и деятельности предприятия требуется участок земли или другие природные ресурсы, решение о создании предприятия принимается только тогда, когда учредитель представляет положительное заключение территориального органа экологической экспертизы.

Постановление Правительства №568 от 06.05.2008 «Об *организации учета публичного имущества и его движения*». На основании статьи 6 Закона №121 от 4 мая 2007 года «Об управлении и разгосударствлении публичной собственности», Постановление №568 устанавливает, что государственные/муниципальные предприятия и коммерческие общества с публичным или публично-частным капиталом представляют центральным или местным органам публичного управления обобщенную информацию о величине и движении имущества согласно форме, указанной в приложении №1 Постановления, в сроки, установленные для представления финансового отчета. Центральные отраслевые органы публичного управления будут принимать, обобщать и представлять правительству и Агентству публичной собственности до 25 апреля каждого года годовые отчеты об управлении публичной собственностью в соответствующей области. Агентство публичной собственности обобщит и представит правительству ежегодно до 25 мая годовой отчет об управлении и разгосударствлении публичной собственности.

### 2.4. СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПРАВОВЫХ ОСНОВ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Анализ юридических и нормативных рамок в отношении публичной собственности в Республике Молдова позволяет констатировать, что правовые нормы в отношении публичной собственности, в частности те из них, которые касаются разграничения публичной собственности от собственности государства и АТЕ, мониторинга, выявления и государственной регистрации собственности АТЕ, находятся в процессе становления и совершенствования. В настоящее время они не обеспечивают полностью разграничение публичной собственности и исполнение органами местного публичного управления прав собственников (владения, использования и распоряжения) в отношении собственности АТЕ в интересах местного сообщества и долговременного и устойчивого развития соответствующей АТЕ. Реализация интересов местных сообществ в процессе управления собственностью АТЕ в настоящее время становится проблематичной, так как отсутствуют:

- a) строгое официальное разграничение собственности АТЕ и государственной собственности;
- b) строгое официальное разграничение собственности АТЕ из публичной (исключительно собственности АТЕ) и частной сфер (подлежащей приватизации собственности, в том числе путем публичных открытых аукционов или инвестиционных конкурсов);
- c) установление компетенций и полномочий по принятию решений органов центрального и местного публичного управления в отношении 1) процедур разграничения собственности АТЕ и государственной собственности; 2) имущества публичной сферы от имущества, находящегося в частной собственности государства и АТЕ;
- d) адекватные институциональные и организационные рамки для идентификации и мониторинга настоящих и будущих интересов соответствующей местности в процессе управления собственностью АТЕ;
- e) хорошо структурированный административный механизм управления и маркетинга собственности АТЕ в процессе ее



разграничения и передачи от государства в собственность АТЕ и из собственности АТЕ в собственность государства, а также из публичной сферы в частную и наоборот.

Закон №91 от 05.04.2007 «О землях, находящихся в публичной собственности, и их разграничении» не обеспечивает решение всех проблем, потому что:

- a) применяется и содержит положения общего характера исключительно в отношении земель и не может быть применим к другому имуществу публичной собственности;
- b) и в отношении земель не позволяет, да и не содержит ссылок собственно на процедуры их разграничения (содержит только нормы касаясь принадлежности некоторых категорий земель к государственной собственности или собственности АТЕ, в то время как критерии и практические юридические способы разграничения полностью отсутствуют).

Таким образом, в целях совершенствования процедур, методов и форм разграничения публичной собственности требуется разработка ряда специальных законов о разграничении публичной собственности, которые установят:

- a) критерии разграничения публичной собственности;
- b) конкретные процедуры разграничения публичной собственности;
- c) административное разграничение решений, полномочий и обязанностей центральных и местных органов публичного управления в процессе разграничения имущества публичной собственности;
- d) субъекты и объекты права публичной собственности;
- e) полномочия правительства, Министерства экономики и АПС, Агентства земельных отношений и кадастра, полномочия местных органов публичного управления в области разграничения публичной собственности;
- f) юридические способы передачи имущества государственной собственности в собственность АТЕ;
- g) имущество публичной и частной сфер государства Республики Молдова (национального публичного интереса);
- h) имущество, находящееся в местной публичной и частной собственности (локального публичного интереса) и его состав.

В результате разграничения происходит признание государством права собственности АТЕ, а также признание АТЕ права собственности государства на определенное имущество местного или национально-го интереса, находящееся на территории соответствующей АТЕ.

Сама процедура разграничения имущества публичной собственности должна включать следующие последовательные этапы:

- a) инвентаризация всего имущества, находящегося в собственности государства или АТЕ, без или по запросу компетентных госорганов;
- b) инициирование процесса определения имущества публичной и частной сфер правительством, центральными отраслевыми органами, центральными административными органами, местным советом или примаром путем принятия постановления, решения или соответствующего приказа/распоряжения с образованием рабочей группы;
- c) выполнение рабочей группой анализа нормативной базы и установление имущества, которое по закону принадлежит публичной сфере государства или АТЕ;
- d) инвентаризация и анализ всего имущества публичной собственности государства или АТЕ и установление имущества, предназначенного для общего пользования или представляющего публичный интерес, предназначенного для использования в интересах всего общества или в интересах местного сообщества;
- e) составление рабочей группой перечня имущества, которое необходимо включить в категорию ценностей публичной сферы государства или АТЕ, в соответствии с законом;
- f) составление рабочей группой перечня имущества, которое необходимо включить в категорию ценностей частной сферы государства или АТЕ, в соответствии с законом;
- g) утверждение списков имущества публичной и частной сферы государства постановлением правительства или решением местных советов АТЕ на основании докладов или экспертизы, подтверждающих значение, интерес и публичное предназначение данного имущества;
- h) включение имущества публичной и частной сфер в документацию по учету и инвентаризации соответствующих органов публичной власти, в управлении которых они находятся.

Разграничение объектов недвижимого имущества, являющихся публичной собственностью, завершается регистрацией прав и сфер в реестре недвижимого имущества.

### **Вопросы для самопроверки:**

#### **1. В чем разница между основными, производными и подзаконными нормативными актами?**

*Это классификация нормативных актов в зависимости от важности регулирования сферы управления публичной собственностью. Основные законодательные акты, непосредственно регулирующие определенную область, включают Конституцию, Гражданский кодекс Республики Молдова, Кодекс о недрах, Лесной кодекс и т.д. К производным (обычным, вторичным) относятся законы, которые косвенно регулируют сферу управления публичным имуществом. К этой категории относятся Закон о местном самоуправлении, Закон о кадастре недвижимого имущества, Закон о региональном развитии. Подзаконные нормативные акты включают все изданные административные акты нормативного характера по организации исполнения закона.*

#### **2. Какие ценности (имущество, вещи) образуют исключительно объект публичной собственности?**

*Все подземные богатства, воздушное пространство, воды и леса, используемые в общественных интересах, природные ресурсы экономической зоны и континентального шельфа, транспортные пути и другие активы, установленные законом, являются исключительно объектом публичной собственности.*

#### **3. Какая информация должна быть отражена в Регистре публичного имущества?**

*В регистр заносятся данные о балансовой стоимости имущества государственных и муниципальных предприятий, публичных учреждений, коммерческих обществ с частным и частно-государственным капиталом, а также данные об акциях (социальных квотах) публичной собственности в уставном капитале коммерческих обществ, об имуществе государственной собственности, переданном в хозяйственное управление коммерческих обществ, данные о предмете договора ЧГП, а также данные о недвижимом имуществе, находящемся в публичной собственности государства.*

## ГЛАВА 3

# ОБЪЕКТЫ ПРАВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ИХ ВИДЫ И ПРАВОВОЙ РЕЖИМ

### 3.1. ИМУЩЕСТВО, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ОБЪЕКТОМ ПРАВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Объектом права собственности может быть любое движимое и недвижимое имущество и связанные с ними права и обязанности. В качестве объекта права публичной собственности выступают все ценности и имущество, принадлежащее государству Республика Молдова и административно-территориальным единицам. По законодательству Республики Молдова, ИПС бывает двух типов:

- а) государственное публичное имущество;
- б) публичное имущество АТЕ.

Согласно ч.(4) статьи 127 Конституции Республики Молдова и ч.(3) статьи 296 Гражданского кодекса Республики Молдова, объектами исключительно публичной собственности являются:

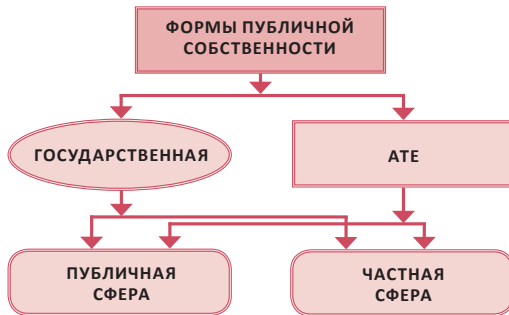
- а) все богатства недр;
- б) воздушное пространство, воды и леса, используемые в общественных интересах;
- с) природные ресурсы экономической зоны и континентального шельфа;
- д) пути сообщения, а также другие вещи, определенные законом.

Объектами исключительно государственной собственности являются:

- а) все богатства недр РМ, включая содержащиеся в них полезные ископаемые, а также их подземные пространства (статья 6 Кодекса о недрах, утвержденного Законом №3 от 02.02.2009);
- б) водные ресурсы: поверхностные воды, подземные воды и атмосферные осадки, выпавшие на территории РМ, озера, пруды, реки и другие, в том числе, являющиеся результатом деятельности человека (статьи 1-4 Закона № 272 от 23.12.2011 «О воде»).

ИПС, как государственное, так и принадлежащее АТЕ, по законодательству РМ, в зависимости от степени социализации и юридического режима, делится на две основные категории:

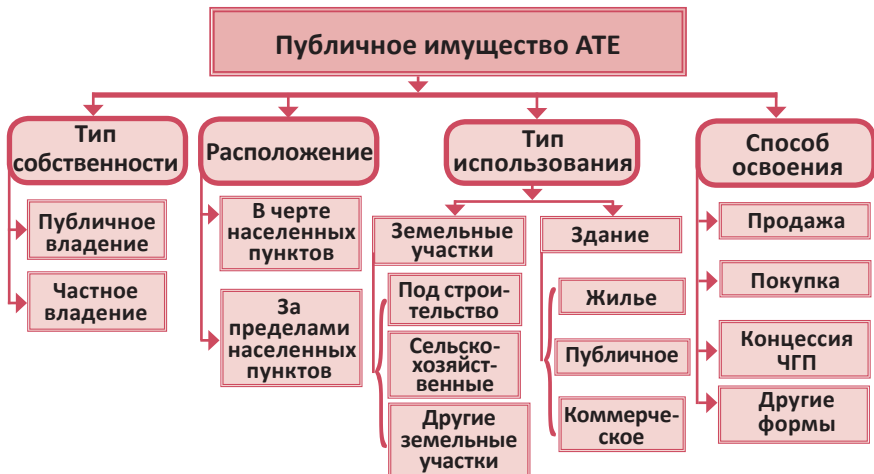
- имущество публичной сферы государства Республики Молдова или АТЕ;
- имущество частной сферы государства или АТЕ.



**Фигура 1. Формы публичной собственности**

## 3.2. ИМУЩЕСТВО, ОТНОСЯЩЕЕСЯ К ПУБЛИЧНОЙ СФЕРЕ И ЕЕ ПРАВОВОЙ РЕЖИМ

К публичной сфере государства или АТЕ относится имущество, определенное законом, а также имущество, которое по своему характеру является имуществом общественного пользования или имуществом, представляющим общественный интерес.



**Фигура 2. Публичная собственность АТЕ**

**Таблица 1. К имуществу публичной собственности государства, публичной сфере села, коммуны, города, муниципия и района, АТО Гагаузия относятся:**

N/о	К имуществу публичной собственности государства относятся:	К публичной сфере села, коммуны, города, муниципия относятся:	К публичной собственности района, АТО Гагаузия относятся:
1.	Объекты, обеспечивающие защиту и безопасность государства, а также общественный порядок.	Земли, прилегающие к зданиям и здания, в которых работают местные/районные советы, примэрия, местные публичные учреждения, например: театры, библиотеки музеи, больницы, поликлиники, воспитательные и образовательные учреждения, находящиеся в публичной собственности АТЕ.	Прилегающие к зданиям земли и здания, в которых работают районный совет и его аппарат, администрация АТО Гагаузия, госучреждения районного значения и учреждения Гагаузии, такие как театры, библиотеки, музеи, больницы и др.
2.	Земли, прилегающие к зданиям и здания, в которых работает Парламент РМ, Президент РМ, Правительство РМ, министерства, другие ОЦПУ и подведомственные им учреждения.	Облесенные земли, за исключением лесного фонда, находящегося в публичной собственности государства, лесополосы, земли/участки защитных зон водных бассейнов и санитарных зон.	Дороги районного значения.
3.	Объекты, являющиеся частью национального культурного достояния, включенные в Перечень памятников РМ, охраняемых государством.	Земли автомобильного, железнодорожного, водного, воздушного транспорта, трубопроводов, линий связи и электропередач, горных разработок, а также предназначенные для иных промышленных нужд органов местного публичного управления, за исключением земель, на которых располагаются национальные дороги и другие транспортные пути государственной публичной собственности.	Другое имущество районного значения.

N/o	К имуществу публичной собственности государства относятся:	К публичной сфере села, коммуны, города, муниципия относятся:	К публичной собственности района, АТО Гагаузия относятся:
4.	Все богатства недр, воздушное пространство, водные ресурсы и леса, используемые в общественных интересах, природные ресурсы экономической зоны и континентального шельфа.	Земли зеленых зон.	
5.	ГП „Cadastru”, включая его филиалы, территориальные кадастровые офисы (ТКО), другие государственные предприятия, которые выполняют, исключительно или частично, вспомогательные функции государства.	Земли, на которых расположены социально-культурные объекты, находящиеся в публичной собственности АТЕ, земли общего пользования (площади, улицы, проезды, другие земли, используемые в качестве путей сообщения, парки, лесопарки, скверы, земли, используемые под кладбища и для других нужд местного коммунального хозяйства).	
6.	ГП, эксплуатирующие автомобильные дороги, объекты железнодорожного, воздушного, речного транспорта и трубопроводы, а также другие предприятия социальной и/или хозяйственной инфраструктуры национального или местного пользования или интереса.	Земли, занятые прудами (водохранилищами), за исключением земель водного фонда, находящихся в публичной собственности государства или частной собственности.	

## ГЛАВА 3

N/o	К имуществу публичной собственности государства относятся:	К публичной сфере села, коммуны, города, муниципия относятся:	К публичной собственности района, АТО Гагаузия относятся:
7.	<p>Объекты/имущество, перечисленные в Списке объектов, не подлежащих приватизации, в приложении к Закону №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении», например: АО „Franzeluța”, АО „Cricova”, доля государства Республики Молдова в молдавско-российском акционерном обществе «Moldovagaz», АО Международный выставочный центр «Moldexpo» и др.</p>		
8.	<p>Земли сельскохозяйственного назначения из Перечня предприятий, учреждений и организаций, земли сельскохозяйственного назначения которых остаются в собственности государства, утвержденного Законом № 668 от 23.11.1995 (учебно-опытные станции Аграрного университета Молдовы, сельхозучастки ГП «Комбинат качественных вин “Mileștii Mici», ГП “Объединение зеленых насаждений” Примэрии мун. Кишинев).</p>		



N/o	К имуществу публичной собственности государства относятся:	К публичной сфере села, коммун, города, муниципия относятся:	К публичной собственности района, АТО Гагаузия относятся:
9.	Леса и земли лесного фонда, относящиеся к публичной собственности государства.		
10.	Водные бассейны и земли водного фонда, относящиеся к публичной собственности государства.		
11.	Земли, занятые национальными дорогами, национальными и международными газопроводами, а также другими транспортными коммуникациями, находящимися в публичной собственности государства.		
12.	Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, представляющие национальный публичный интерес.		
13.	Земли, предназначенные для нужд обороны, пограничных и внутренних войск, другие земли, используемые в целях обеспечения безопасности государства.		

### **Ограничения осуществления права публичной собственности.**

Гражданский оборот имущества публичной собственности, государственной или АТЕ, ограничен или полностью запрещен в ряде случаев. Имущество публичной сферы неотчуждаемо, на него не может быть обращено взыскание и к спорам о праве на него не применяется срок исковой давности, так как:

- a) оно не может быть отчуждено путем приватизации или внесения в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц (оно лишь может быть передано в управление с правом владения и/или пользования, в рамках закона);
- b) оно не может служить залогом или вещной гарантией;
- c) оно не может быть объектом принудительного взыскания, в том числе в случае неплатежеспособности/несостоятельности юридического лица, в ведении которого оно находится;
- d) право публичной собственности не прекращается при неиспользовании;
- e) оно не может быть приобретено физическими или юридическими лицами вследствие приобретательной давности;
- f) может быть изъято в любой момент из незаконного владения, независимо от периода времени, прошедшего после выхода имущества из владения (контроля) государством или АТЕ.

**Неотчуждаемый характер имущества публичной собственности.** Неотчуждаемый характер публичной собственности проявляется в том, что ИПС, включая имущество АТЕ:

- a) изъято из общего гражданского оборота, так как оно не может быть приватизировано, отчуждено путем юридических гражданских актов (купли-продажи) и подвержено экспроприации;
- b) сделки по отчуждению, приватизации, купле-продаже имущества публичной собственности не имеют юридической силы и могут быть признаны ничтожными в любое время при любых обстоятельствах.

### **Неотъемлемый характер имущества публичной собственности.**

Неотъемлемый характер публичной собственности является следствием неотчуждаемости имущества и того, что оно изъято из гражданского оборота и проявляется в следующем:

- a) право государственной собственности и собственности АТЕ не утрачивается по предписанию, по истечению времени, будь то 5, 15 или сотни лет;
- b) неотъемлемость позволяет в любое время, с юридической точки зрения, государству или АТЕ предпринять действия по восстановлению права публичной собственности, независимо от типа имущества – движимого или недвижимого;
- c) возможность восстановления права собственности для государства или АТЕ не истекает со временем, даже если это право не осуществлялось в течение длительного периода времени (десятки или сотни лет).

### **Незыскательный характер имущества публичной собственности.**

Данная особенность имущества публичной собственности проявляется в том, что к нему не может быть применено взыскание со стороны кредиторов за долги государства или АТЕ. Это действительно и в случае имущества, которое находится в управлении муниципальных предприятий и передано другому лицу на основе контракта об аренде, концессии, найма и др. Кроме того, этот характер имущества публичной собственности означает и то, что оно не может служить залогом или вещной гарантией. Залог имущества публичной собственности государства или АТЕ запрещен.

### **3.3. ИМУЩЕСТВО, ОТНОСЯЩЕЕСЯ К ЧАСТНОЙ СФЕРЕ СОБСТВЕННОСТИ ГОСУДАРСТВА РМ ИЛИ АТЕ**

Имущество частной собственности государства или АТЕ представляет собой совокупность движимого и недвижимого имущества, которое принадлежит государству, селу, коммуне, городу, муниципию, району, АТО Гагаузия, но имеет другое назначение, нежели удовлетворение общих интересов.

**Таблица 2. К имуществу частного владения государства и к частной сфере АТЕ относятся:**

N/о	К частной сфере государства РМ относятся:	К частной сфере АТЕ относятся:
1.	<p>Имущество, перечисленное в Списке объектов государственной собственности, подлежащих приватизации, которое представлено в приложении 2 к постановлению правительства №945 от 20.08.2007 «О мерах по исполнению закона №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении». В список включены имущество/предприятия: АО “Moldtelecom”, АО “Hotelul “Chişinău”, совместное предприятие “Jolly-Alon” АО, ГП “Tipografia Academiei de Ştiinţe a Moldovei”, АО “Circul Chişinău”, Î.S. “Şcoala Auto Comrat”, А.О. “Drumuri-Edineţ”, ГП Uzina de bijuterii Chişinău “Giuvaier”, АО «Carmez», АО “Aroma”, АО “Barza Albă” из Бельц и т.д.. (все-го указано 177 государственных объектов, предприятий, подлежащих приватизации, по состоянию на 24.10.2014).</p>	<p>Муниципальные предприятия, подлежащие приватизации и находящиеся в их управлении земли, другие объекты и земли, принадлежащие АТЕ, но не относящиеся к публичной сфере.</p>
2.	<p>Имущество, указанное в Списке объектов государственной собственности незавершенного строительства, подлежащих приватизации в приложении 3 к Постановлению Правительства № 945 от 20.08.2007 (школа в Ниспореках, кинотеатр в Тараклии, здание примэрии в селе Шерпены Новоаненского района и др.)</p>	<p>Неприватизированные земельные участки, прилегающие к приватизированным или частным объектам, включая участки, прилегающие к объектам незавершенного строительства, а также земли, прилегающие к объектам из фонда нежилой недвижимости и переданные в имущественный наем (аренду), если они не являются частью публичной собственности.</p>
3.	<p>Земли, прилегающие к зданиям, находящимся в экономическом управлении ГП (подлежащим приватизации), другие земли, принадлежащие государству согласно Кадастру, или земли, приобретенные государством, но не относящиеся к публичной собственности.</p>	<p>Неприватизированные земли, прилегающие к жилым многоэтажным зданиям/корпусам.</p>

N/o	К частной сфере государства РМ относятся:	К частной сфере АТЕ относятся:
4.		Неприватизированные участки, которые прилегают к зданиям и другим строениям, переданным в частную собственность в счет стоимостных долей, согласно законодательству о приватизации.
5.		Неприватизированные участки садоводческих товариществ.
6.		Земли резервного фонда, не являющиеся частью публичной сферы, включая земли в черте населенных пунктов, предоставленные вновь созданным семьям для индивидуального жилищного строительства в соответствии со ст. 11 Земельного кодекса.
7.		Другие земли или имущество АТЕ, не предназначенное для общего пользования.

**Юридический режим имущества частной сферы государства или АТЕ.** Имущество частной сферы государства или АТЕ, в отличие от имущества публичной сферы, является:

- a) **отчуждаемым** (может быть включено в гражданский оборот и может быть приватизировано, так же, как и имущество частной собственности граждан);
- b) **отъемлемым** (применяется установленный законом срок исковой давности и др.);
- c) **взыскаемым** (может быть обращено взыскание за долги государства или АТЕ).

Таким образом, имущество частной сферы государства или АТЕ:

- a) может быть отчуждено/приватизировано, за исключением случаев, предусмотренных законом;
- b) к нему могут быть предъявлены иски за долги государства или АТЕ;
- c) может представлять объект залога/ипотеки или другой вещной гарантии;

- d) может быть приобретено третьим лицом путем права добросовестного приобретателя/приобретательной давности (после 5 лет владения для движимого имущества и после 15 лет владения – для недвижимого имущества).

Правительство может принимать решение о переходе имущества из частной собственности в собственность государственную и из государственной – в частную. Соответственно, местный совет может принимать решение о переходе имущества из частной сферы АТЕ в публичную сферу, а также из публичной сферы в частную сферу АТЕ.

### Вопросы для самопроверки:

#### 1. Какое имущество является объектом исключительно публичной собственности государства?

*Составляют объект исключительно публичной собственности государства: (I) воздушное пространство, все богатства недр Республики Молдова, включая содержащиеся в них полезные ископаемые, а также их подземные пространства, (статья 6 Кодекса о недрах, принятого законом № 3 02.02.2009); (II) водные ресурсы: поверхностные воды, подземные воды и атмосферные осадки, выпавшие на территории РМ, также воды озер, прудов, рек и других водоемов, в том числе вод водных объектов, созданных в результате деятельности человека (ст. 1-4 Закона № 272 от 23.12.2011 «О воде»).*

#### 2. Что характеризует особый юридический режим имущества публичной сферы государства и АТЕ?

*Особый юридический режим имущества публичной собственности государственной или АТЕ характеризуется тем, что гражданский оборот имущества публичной собственности, государственной или АТЕ, ограничен или полностью запрещен в ряде случаев. Имущество публичной сферы неотчуждаемо/неотъемлемо, на него не может быть обращено взыскание и к спорам о праве на него не применяется срок исковой давности, так как:*

*(I) оно не может быть отчуждено путем приватизации или внесения в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц (оно только может быть передано в управление с правом владения и/или пользования, в рамках закона); (II) оно не может служить залогом или вещной гарантией; (III) оно не может быть объектом принудительного взыскания, в том числе в случае неплатежеспособности /несостоятельности юридического лица, в ведении которого оно находится; (IV) право публичной собственности не прекращается при неиспользовании; (V) оно не может быть приобретено физическими или юридическими лицами вследствие приобретательной давности; (VI) может быть изъято в любой момент из незаконного владения, независимо от периода времени, прошедшего после выхода имущества из владения(контроля) государством или АТЕ.*

### **3. Что характеризует юридический режим частной собственности государства или АТЕ?**

*Юридический режим имущества частной сферы государства или АТЕ характеризуется тем, что, в отличие от имущества публичной сферы, (I) оно может быть отчуждено/приватизировано, за исключением случаев, предусмотренных законом; (II) к нему могут быть предъявлены иски за долги государства или АТЕ; (III) может представлять объект залога/ипотеки или другой вещной гарантии; (IV) может быть приобретено третьим лицом путем права добросовестного приобретателя/приобретательной давности (после 5 лет владения для движимого имущества и после 15 лет владения – для недвижимого имущества).*

# ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

### 4.1. СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

В соответствии со статьей 2 Закона №523 от 16.07.1999 «О публичной собственности АТЕ», право публичной собственности АТЕ может быть получено:

- a) естественным путем;
- b) путем осуществления публичных покупок в соответствии с законом;
- c) путем передачи в публичную собственность АТЕ публичной собственности государства или передачи публичной собственности одной АТЕ в публичную собственность другой;
- d) путем экспроприации для местных публичных нужд;
- e) на основании решения судебной инстанции;
- f) через дарение, в том числе по завещанию, совету АТЕ;
- g) путем получения доходов и имущества в соответствии с законом;
- h) вследствие отказа от права собственности на объекты недвижимого имущества в установленном действующим законодательством порядке;
- i) в результате осуществления проектов частно-государственного партнерства.

**Приобретение права собственности естественным путем.** Таким способом становятся публичной собственностью все природные наземные и подземные природные богатства данной территории:

- a) все подземные богатства;
- b) воздушное пространство;
- c) вода с ее энергетическим потенциалом;
- d) судоходные воды и те, которые могут быть использованы любым другим способом в общепользованных целях;
- e) национальные парки;



- f) природные заповедники;
- g) памятники природы.

### **Приобретение права публичной собственности в результате государственных закупок.**

Государственные закупки осуществляются в соответствии с положениями Закона «О государственных закупках». Отношения в сфере государственных закупок регулируются на основе следующих принципов:

- a) эффективное использование государственных средств и сведение к минимуму рисков закупающих органов;
- b) транспарентность государственных закупок;
- c) обеспечение конкуренции и борьба с нелояльной конкуренцией в области государственных закупок;
- d) охрана окружающей среды и содействие долгосрочному развитию посредством государственных закупок;
- e) охрана общественного порядка, нравственных устоев и общественной безопасности, здоровья, жизни людей, флоры и фауны;
- f) либерализация и развитие международной торговли;
- g) свободный оборот товаров, свобода установления и оказания услуг;
- h) равный подход, беспристрастность и исключение дискриминации по отношению ко всем oferтантам и экономическим операторам;
- i) содействие экономическим операторам—резидентам РМ в той мере, в какой оно не противоречит нормам международного права, участницей которого является РМ;
- j) ответственность в осуществлении процедур государственных закупок.

**Приобретение права публичной собственности в результате передачи собственности АТЕ в собственность государства.** Передача имущества из публичной собственности АТЕ в собственность государства осуществляется по предложению Правительства и, в некоторых случаях, по решению районных советов, Народного собрания АТО Гагаузия, городского (муниципального), сельского советов.

**Приобретение права публичной собственности в результате передачи имущества, находящегося в собственности государства, в собственность АТЕ.** ИПС государства может быть передано в собственность АТЕ постановлением правительства с согласия органов местного публичного управления.

**Приобретение права публичной собственности в результате осуществления проектов ЧГП.** В этом случае должны быть соблюдены следующие принципы:

- a) равенства подхода, беспристрастности и недискриминации;
- b) транспарентности;
- c) пропорциональности;
- d) равновесия;
- e) обеспечения конкуренции;
- f) свободы договора;
- g) кооперирования.

### **4.2. ЭКСПРОПРИАЦИЯ В ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛЕЗНЫХ ЦЕЛЯХ**

Наряду с традиционными, характерными для общего права средствами приобретения имущества, государство и местные сообщества могут осуществлять это, используя инструменты публичного права. В то же время, наша конституционная система признает возможность для собственника публичной сферы использовать способы принудительной передачи имущества, при которой частный собственник вынужден пожертвовать своим имуществом в общепользовательных целях.

Согласно статье 1 Закона № 488 от 08.07.99 «Об экспроприации для общественно-полезных целей», под экспроприацией понимается передача имущества и имущественных прав из частной собственности в публичную, передача государству имущества, находящегося в публичной собственности АТЕ, либо уступка государству или АТЕ имущественных прав в целях производства общественно-полезных работ национального или местного значения в соответствии с законом после справедливого и предварительного возмещения ущерба. Экспроприация представляет собой исключение из неприкосновен-

ного характера частной собственности, предусмотренного Конституцией, и может быть реализована только “в условиях закона”.

Объектом экспроприации национального значения могут быть:

- a) недвижимое имущество, к которому относятся: земельные участки, недра, водные бассейны, леса, здания, сооружения и другие объекты, связанные с землей, перемещение которых невозможно или приводит к нанесению невосполнимого ущерба их назначению;
- b) права на пользование недвижимым имуществом сроком до 5 лет, если стороны не договорились об ином сроке;
- c) имущественные и личные неимущественные права, непосредственно связанные с изобретением, которое может в значительной мере способствовать защите интересов обороны и безопасности страны;
- d) культурно-художественные и исторические ценности, имеющие исключительное значение для национальных чувств народа, а также документы, удостоверяющие государственность страны;
- e) право собственности на представителей флоры и фауны, для которых природное пространство РМ является естественной средой развития и воспроизводства и которые находятся на грани полного исчезновения на земном пространстве, в случае, если существует реальная угроза исчезновения отдельного вида и потери возможности его воспроизводства.

Объектом экспроприации местного значения могут быть недвижимое имущество и имущественные права на него, предусмотренные пунктами a) и b). В случае чрезвычайного, осадного или военного положения экспроприации может быть подвергнуто движимое имущество, предусмотренное органическим законом. Если для общественно-полезных целей необходимо экспроприировать часть сооружения, а его собственник ходатайствует путем подачи заявления в судебную инстанцию об экспроприации его целиком, судебная инстанция определяет возможность частичной экспроприации. Если таковая невозможна, осуществляется экспроприация сооружения целиком. На таких же условиях экспроприируются и земельные участки.

Закон № 488 ограничивает сферу недвижимого имущества, которое может быть объектом экспроприации, устанавливает общественную пользу и порядок ее провозглашения, предшествующие экспроприации мероприятия, решение заявлений об экспроприации в судебных инстанциях, способ и критерии установления возмещения предназначенных собственнику недвижимости убытков, способ оплаты этих убытков и юридические последствия экспроприации.

Дополнением к Закону № 488 является Положение о процедуре предварительного исследования для провозглашения общественной полезности объекта экспроприации, утвержденное постановлением правительства № 660 от 15.06.2006. Данное положение устанавливает процедуру предварительного исследования для провозглашения общественной полезности объекта экспроприации. В частности, установлено, что предварительное исследование в отношении работ национального значения осуществляется комиссиями, образованными правительством, в состав которых входит по одному представителю центрального органа публичного управления, координирующего область, в которой выполняется общественно полезная работа, Министерства экологии и природных ресурсов, АЗОК, Агентства строительства и развития территорий, Министерства финансов, Министерства экономики и торговли, а также председатель района и примар населенного пункта, на территории которого выполняется общественно полезная работа.

Предварительное исследование устанавливает наличие элементов, обосновывающих национальное или местное значение работ, наличие социально-экономических, экологических или иных предпосылок, подтверждающих необходимость осуществления работ и включения их в утвержденные согласно закону планы градостроительства и обустройства территорий.

Для работ местного, в том числе общего, значения предварительное исследование осуществляется комиссиями, созданными советами соответствующих АТЕ, состоящими из представителей органов местного публичного управления, координирующих деятельность, в сфере которой осуществляется общественно полезная работа, представителей местной публичной администрации, координирующей бюджетно-финансовую сферу, и представителей соответствующих советов.

Комиссия выполняет следующие обязанности:

- a) рассматривает объекты предварительного исследования;
- b) устанавливает наличие элементов, обосновывающих национальное или местное значение работ;
- c) устанавливает социально-экономические, экологические или иные предпосылки, подтверждающие необходимость осуществления работ и включения их в планы градостроительства и обустройства территорий, утвержденные согласно закону;
- d) принимает решение о возможности провозглашения общественной полезности.

Решение об экспроприации принимается только в том случае, если стороны не пришли к соглашению о другом способе передачи недвижимости в публичную собственность. В тех случаях, когда стороны договорились о другом способе передачи имущества, должны быть соблюдены все требуемые законом условия о сроке действия и гласности в отношении заключаемого юридического соглашения.

После объявления общественной полезности работ экспроприатор предпринимает меры по представлению в течение 10 дней со дня опубликования акта о провозглашении общественной полезности работ предложения об экспроприации. Собственник объекта, подлежащего экспроприации, извещается относительно предстоящей экспроприации в письменном виде органом, представившим предложение об экспроприации, и вправе дать свое согласие на немедленное и справедливое возмещение.

При экспроприации жилья или земельного участка его собственнику предлагается в собственность другое жилье или другой земельный участок. Если стоимость предложенного взамен жилья или земельного участка меньше стоимости экспроприированного жилья или земельного участка, экспроприатор оплачивает разницу между стоимостью экспроприированного жилья или земельного участка и предложенного взамен жилья или земельного участка. Закон предоставляет экспроприируемому право выдвинуть встречное предложение на предложение об экспроприации. Встречное предложение является актом, посредством которого экспроприируемый представляет свои требования относительно условий экспроприации. Оно подается в орган, представивший предложение об

экспроприации, в 45-дневный срок со дня получения извещения об экспроприации. Встречные предложения рассматриваются в течение 30 дней комиссией, образованной постановлением правительства, - в отношении работ национального значения, решением местного совета - в отношении работ местного значения и решением соответствующих местных советов - в отношении работ общего значения. Комиссия состоит из 3 специалистов в области деятельности, в которой выполняется общественно-полезная работа. Члены комиссии прямым и тайным голосованием избирают ее председателя, который организует деятельность комиссии.

В результате рассмотрения дела комиссия принимает обоснованное решение. Комиссия констатирует, по обстоятельствам, факт достижения сторонами согласия, скрепленного их подписями. Решение комиссии сообщается сторонам в течение 5 дней после его принятия и является основой для определения размера возмещения, которое ни в коем случае не может быть меньше установленного в предложении об экспроприации. Заинтересованные лица могут договориться как о порядке передачи собственности, уступке имущественных прав, так и о размере и форме возмещения с соблюдением законных предписаний, касающихся основных условий передачи собственности или уступки имущественного права и формы возмещения, а также гласности, без объявления процедуры экспроприации. В данном случае договор между сторонами должен быть нотариально удостоверен. Соответствующие расходы при этом относятся на счет экспроприатора.

В случае, если стороны не достигли соглашения относительно экспроприации в порядке, установленном выше, экспроприация для общественно полезных целей осуществляется по решению судебной инстанции и не иначе как при условии справедливого и предварительного возмещения.

Таким образом, приобретение права публичной собственности в результате экспроприации имущества в общепользных целях возможно только при соблюдении условий, установленных Законом № 488 08.07.99 «Об экспроприации в общепользных целях», а именно:

- 1) была провозглашена общественная польза имущества. В отношении работ национального значения она провозглашается

- парламентом; в отношении работ местного значения административно-территориальной единицы – ее МС; в отношении работ общего значения для нескольких районов - их советами;
- 2) специально созданной комиссией было проведено предварительное исследование, в результате которого установлено наличие обоснованных/аргументированных элементов национального или местного интереса, социально-экономических предпосылок и последствий;
  - 3) экспроприация осуществляется только после справедливого и предварительного возмещения ущерба с обоюдного согласия сторон.

### 4.3. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ ДАРЕНИЯ

Приобретение права публичной собственности на основании договоров дарения/пожертвования либо осуществляется, в соответствии с законодательством, по постановлению правительства, либо, в ряде случаев, по решению местного совета, если данное имущество относится в публичной сфере. Принятие пожертвований, сделанных государству, осуществляется только с утверждением правительства. Пожертвования в пользу местных советов могут быть приняты только после утверждения местными советами, голосами не менее 2/3 советников.

#### Вопросы для самопроверки:

##### 1. Каковы пути приобретения АТЕ прав публичной собственности?

*Право публичной собственности может быть получено АТЕ: (I) путем осуществления публичных покупок в соответствии с законом; (II) путем передачи в публичную собственность административно-территориальной единицы публичной собственности государства или передачи публичной собственности одной АТЕ в публичную собственность другой; (III) путем экспроприации для местных публичных нужд; (IV) на основании решения судебной инстанции; (V) через дарение, в том числе по завещанию, совету АТЕ.*

### **2. Кто принимает решение о передаче в публичную собственность АТЕ публичной собственности государства?**

*ИПС государства может быть передано в публичную собственность АТЕ постановлением правительства, с согласия органа АТЕ.*

### **3. Какие объекты могут быть экспропрированы в местных интересах?**

*Среди объектов – недвижимое имущество, к которому относятся: земельные участки, недра, водные бассейны, леса, здания, сооружения и другие объекты, связанные с землей, перемещение которых невозможно или приводит к нанесению невосполнимого ущерба их назначению.*



# УПРАВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

## 5.1. УПРАВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ: ПОНЯТИЕ, СОДЕРЖАНИЕ, ЦЕЛИ

Управление публичной собственностью имеет особое значение в работе/деятельности центральных и местных органов публично-го управления. Успех общества является результатом эффективного использования общественного достояния и предпринятых реформ. В широком смысле понятие эффективного управления собственностью включает процесс принятия решений в целях достижения максимальной стоимости собственности и потенциальной прибыли от нее. Управление публичной собственностью, в конечном итоге, преследует ту же цель, но могут быть и исключения. Некоторые созданные государством или ОМПУ предприятия осуществляют свою деятельность в сфере, не представляющей интерес для частного сектора из-за отсутствия прибыльности. Задачей этих предприятий является обеспечение населения на должном уровне определенными товарами и услугами, представляющими общественный интерес, которые в итоге вносят вклад в развитие конкретного сектора. Соответственно, передача публичного имущества в распоряжение государственных предприятий, которые несут экономические убытки, не может быть признана эффективным управлением.

Таким образом, в чем заключается сущность понятия управления публичной собственностью? Закон №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» определяет эту сущность как деятельность по осуществлению и изменению права собственности государства и/или АТЕ. Право собственности выражает отношение лица к имуществу как к своему (право владения), способность извлекать и использовать полезные качества имущества (право пользования) и способность решать юридическую судьбу соответствующего имущества (право распоряжения). Реализация права собственности от имени РМ осуществляется органами центрального публичного управления, а от имени АТЕ – ОМПУ.

### **Управление публичной собственностью включает:**

- a) разработку и утверждение программ развития отраслей национальной экономики и территорий, а также представление и рассмотрение отчетов об их выполнении;
- b) разработку и утверждение списка объектов публичной собственности, не подлежащих приватизации;
- c) передачу объектов публичной собственности из одной сферы публичной собственности в другую собственность в соответствии с настоящим законом и законодательством о публичной собственности;
- d) разработку, утверждение и реализацию в пределах бюджетных ассигнований программ по строительству служебного жилья на имеющихся земельных участках, находящихся в управлении органов центрального и местного публичного управления или публичных учреждений;
- e) управление государственными/муниципальными предприятиями и коммерческими обществами с публичным капиталом;
- f) участие через Представителей (доверенных лиц) в управлении коммерческими обществами с государственно-частным капиталом;
- g) реализацию частно-государственного партнерства в соответствии с законом;
- h) сдачу внаем/аренду или в безвозмездное пользование, либо продажу неиспользуемых активов государственных/муниципальных предприятий и коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом;
- i) реструктуризацию государственных/муниципальных предприятий или коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом, в том числе на основе привлечения частных инвестиций, или, при необходимости, их ликвидацию;
- j) ведение учета публичного имущества, осуществление финансово-экономического мониторинга и обеспечение сохранности и эффективного использования публичного имущества.

В соответствии с законодательством, управление публичной собственностью осуществляется в соответствии с принципами эффективности, законности и транспарентности в целях:

- a) приведения объемов и структуры публичной собственности, а также методов управления собственностью в соответствие с функциями государства;
- b) привлечения инвестиций в публичный сектор национальной экономики и обеспечения эффективного менеджмента;
- c) развития конкуренции в национальной экономике;
- d) определения состава и стоимости имущества публичной сферы государства и административно-территориальной единицы и его учета;
- e) повышения привлекательности государственных/муниципальных предприятий и коммерческих обществ с публичным капиталом посредством корпоративного управления, избрания на конкурсной основе администраторов, их стимулирования по результатам работы и других методов;
- f) прогнозирования, планирования, учета, мониторинга и надзора в области публичной собственности;
- g) защиты прав и законных интересов государства и административно-территориальных единиц, а также юридических лиц в области публичной собственности;
- h) обеспечения равенства прав и защиты законных интересов всех участников приватизации публичного имущества.

### **5.2. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ И КОМПЕТЕНЦИИ ПУБЛИЧНЫХ ОРГАНОВ В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ.**

Государство представлено в гражданском обороте своим исполнительным органом – правительством. Являясь коллективным органом, правительство осуществляет свои полномочия через министерства как специализированные центральные органы. В определенных отраслях правительство формирует другие центральные органы, например, департаменты, государственные агентства, администрации и другие административные органы.

В области управления публичной собственностью к компетенции правительства относятся:

- a) принятие постановлений о передаче объектов государственной собственности в собственность АТЕ, и наоборот;
- b) принятие постановлений о передаче государственных предприятий и объектов недвижимости государственной собственности из ведения одного органа центрального публичного управления в ведение другого органа центрального публичного управления;
- c) принятие постановлений о разграничении земель, находящихся в публичной собственности, на условиях, установленных законом;
- d) утверждение проекта списка объектов публичной собственности, не подлежащих приватизации, и внесение его в парламент для утверждения;
- e) утверждение списков объектов публичной собственности государства, работ и услуг национального публичного интереса, предлагаемых для передачи в концессию или иную форму ЧГП, а также утверждение условий ЧГП национального значения;
- f) принятие постановлений о создании, реорганизации или ликвидации государственных предприятий, их подчинении органам центрального публичного управления, а также надзор за их деятельностью;
- g) принятие постановлений о создании коммерческих обществ с государственным капиталом, полным или частичным, а также об их реорганизации или ликвидации коммерческих обществ с полным или мажоритарным государственным капиталом;
- h) утверждение нормативных актов, необходимых для выполнения настоящего закона.

В области приватизации публичной собственности к компетенции правительства относятся:

- a) утверждение списка объектов государственной собственности, подлежащих приватизации;
- b) утверждение индивидуальных проектов приватизации;
- c) утверждение нормативных актов, необходимых для выполнения настоящего закона;
- d) надзор за процессом приватизации публичной собственности.

Ответственным за проведение политики государства в области управления и разгосударствления публичной собственности является Министерство экономики; органом, уполномоченным осуществлять управление публичной собственностью государства и ее разгосударствление, является **Агентство публичной собственности (АПС)** при Министерстве экономики. К компетенции данного АПС относятся:

- a) составление на основе предложений органов центрального и местного публичного управления проекта списка объектов публичной собственности, не подлежащих приватизации;
- b) обобщение проектов списков объектов публичной собственности государства, работ и услуг национального публичного интереса, предлагаемых ЦОПУ для передачи ЧГП;
- c) осуществление функций владельца акций (долей в уставном капитале) в коммерческих обществах с частным или публично-частным капиталом;
- d) участие в управлении государственными предприятиями, коммерческими обществами с государственным или государственно-частным капиталом, в том числе в составе их советов;
- e) координация деятельности по разграничению имущества публичной сферы и имущества частной сферы государства и АТЕ в соответствии с органическим законом;
- f) ведение регистра публичного имущества, обобщение и представление правительству годовых отчетов об управлении публичной собственностью;
- g) составление проекта списка объектов государственной собственности, подлежащих приватизации, и представление его Правительству для утверждения;
- h) организация подготовки и проведения процесса приватизации объектов государственной собственности, подлежащих приватизации, и заключение договоров купли-продажи этих объектов;
- i) участие в процессе приватизации земельных участков, находящихся в собственности государства, и в процессе заключения договоров купли-продажи этих участков;
- j) организация подготовки и проведения процесса продажи арестованного имущества государственных предприятий и

коммерческих обществ, в которых доля государства составляет не менее 25 процентов, не включенных в список объектов, не подлежащих приватизации;

- к) мониторинг и надзор за исполнением покупателями обязательств, принятых на себя по договорам купли-продажи объектов государственной собственности; принятие мер для обеспечения исполнения этих обязательств или расторжения договоров, а также разрешение приватизационных споров;
- л) информирование потенциальных инвесторов и общественности о ходе приватизации и о ее результатах;
- м) распоряжение финансовыми средствами, предназначенными для реструктуризации и приватизации предприятий или других объектов государственной собственности, а также другие полномочия, определенные законом.

В целях укрепления/усиления роли центральных отраслевых органов в оперативном управлении производственной деятельностью экономических агентов-производителей, реализация прав акционера в АО, включая право представления интересов государства, была передана **отраслевым органам публичного управления**, в компетенции которых входит:

- а) назначение представителей государства в АО и контроль их деятельности;
- б) выдвижение кандидатов в члены совета общества и ревизионной комиссии;
- в) надзор и контроль, через представителей государства и лиц, выдвинутых в состав руководящих органов, деятельности коммерческих и АО, включая деятельность по принятию и реализации решений о заключении сделок, особенно в случае крупных сделок и тех, в которых присутствует конфликт интересов;
- г) реорганизация АО, включая изменение уставного капитала и доли государства в нем;
- д) сдача внаем или передача в качестве залога/ипотеки имущества АО;
- е) продажа активов, неиспользованных в технологическом процессе.

Особую роль в управлении публичной собственностью играет **Агентство земельных отношений и кадастра Республики Молдова** (далее – *Агентство*) – центральный административный орган, проводящий политику государства в области земельных отношений, кадастра, геодезии, картографии и геоинформатики. Агентство организует и проводит работы по установлению границ АТЕ и границ земель населенных пунктов. Территориальные кадастровые офисы, а также государственные или частные предприятия, имеющие в штате сертифицированных в агентстве кадастровых инженеров, проводят/осуществляют работы по формированию объектов недвижимого имущества. Агентство подчиняется Правительству РМ.

Агентство обладает специальными компетенциями в области разграничения недвижимого имущества публичной собственности, а именно:

- a) организует и обеспечивает проведение работ по разграничению недвижимого имущества публичной собственности; недвижимого имущества, находящегося в собственности государства и АТЕ;
- b) обеспечивает проведение работ по идентификации объектов недвижимого имущества публичной собственности, включая земли публичной и частной сфер в процессе их разграничения, посредством специализированных/специальных учреждений и организаций, находящихся в его подчинении;
- c) обеспечивает выполнение работ по разработке кадастрового плана и других кадастровых документов, в процессе разграничения недвижимого имущества публичной собственности, при участии/посредством государственных или частных геодезических предприятий, согласно закону;
- d) разрабатывает и вносит на утверждение Правительства Программу разграничения недвижимого имущества публичной собственности;
- e) обеспечивает координацию, надзор и контроль деятельности Государственного предприятия „Cadastru” по выполнению кадастровых работ, составлению кадастровой документации, идентификации и государственной регистрации имущества публичной собственности в регистре недвижимого имущества Территориального кадастрового офиса;

- f) составляет Список объектов имущества публичной собственности, находящейся в управлении, и вносит на утверждение правительства;
- g) обеспечивает, посредством ГП „Cadastru” государственную регистрацию объектов недвижимого имущества, идентифицированных и сформированных в процессе разграничения их в регистре недвижимого имущества;
- h) обеспечивает в процессе государственной регистрации объектов недвижимого имущества публичной собственности в регистре недвижимого имущества указание в обязательном порядке юридического режима, примененного для каждого объекта, подлежащего государственной регистрации (публичной или частной сферы).

Полномочия собственника имущества АТЕ осуществляются от имени АТЕ **местным советом**. В области управления публичной собственностью к компетенции ОМПУ относятся:

- a) обеспечение экономического развития АТЕ;
- b) передача объектов собственности АТЕ из одной сферы публичной собственности в другую либо в собственность государства или другой АТЕ, а также участие в процессе разграничения имущества АТЕ и имущества государства, включая разграничение земель населенных пунктов;
- c) исполнение функций держателя акций (долей в уставном капитале) в коммерческих обществах с капиталом, полностью или частично принадлежащим административно-территориальной единице;
- d) составление проекта списка объектов собственности административно-территориальной единицы, не подлежащих приватизации, и представление его уполномоченному органу;
- e) создание, реструктуризация, реорганизация или ликвидация муниципальных предприятий, муниципальных холдингов, коммерческих обществ с капиталом, полностью или частично принадлежащим административно-территориальной единице, и исполнение функций учредителя (соучредителя) в процессе управления ими;
- f) составление и утверждение списка объектов публичной собственности АТЕ, списка работ и услуг местного публичного



интереса, предлагаемых для передачи в концессию или иную форму ЧГП, а также утверждение условий ЧГП местного значения;

- г) составление списков предприятий, подлежащих реструктуризации или ликвидации, и представление выписей из этих списков органам центрального публичного управления в области здравоохранения, образования, культуры и коммунального хозяйства для согласования;
- h) вынесение решений о сдаче в имущественный наем/аренду или в безвозмездное пользование земельных участков и другого имущества, находящегося в собственности административно-территориальной единицы;
- i) ведение учета имущества АТЕ, а также договоров найма/аренды, безвозмездного пользования, концессии и доверительного управления;
- ж) осуществление контроля за сохранностью и эффективностью использования имущества АТЕ;
- к) представление уполномоченному органу отчетов о публичном имуществе;
- л) составление и представление ОМПУ второго уровня годовых отчетов о результатах местной экономической деятельности;
- м) информирование местной общественности о развитии местной экономики.

В области приватизации к компетенции органов местного публичного управления относятся:

- а) составление и утверждение списка объектов собственности АТЕ, подлежащих приватизации, и представление выписей из этого списка органам центрального публичного управления в области здравоохранения, образования, культуры и коммунального хозяйства для согласования;
- б) организация подготовки и проведения в установленном правительством порядке процесса приватизации объектов собственности АТЕ, включенных в список подлежащих приватизации объектов, а также земельных участков, находящихся в собственности АТЕ, и заключение договоров купли-продажи;
- с) организация подготовки и проведения процесса продажи арестованного имущества МП и коммерческих обществ,

в которых доля АТЕ составляет не менее 25 процентов, не включенных в список объектов, не подлежащих приватизации;

- d) информирование органа местного публичного управления второго уровня и местной общественности о ходе и результатах приватизации объектов собственности АТЕ;
- e) иные полномочия, определенные настоящим законом и законодательством о местном публичном управлении.

Важная роль в процессе управления земельным фондом отводится **кадастровому инженеру** в составе ОМПУ. Цель, основные задачи и должные обязанности установлены в должностной инструкции/карточке кадастрового инженера. Основной должностной задачей кадастрового инженера является реализация единой концепции развития земельных отношений на находящейся в его ведении территории, независимо от статуса/ статута и юридической формы собственника земельного участка и формы собственности.

**Перед кадастровыми инженерами стоят следующие основные задачи:**

- a) управление процессом регулирования режима земельной собственности в АТЕ;
- b) обеспечение рационального использования земельных участков в рамках АТЕ;
- c) надзор и контроль над соблюдением земельного законодательства в рамках АТЕ;
- d) ведение земельного кадастра АТЕ;
- e) мониторинг земельного фонда АТЕ;
- f) защита прав и земельных интересов АТЕ в отношениях с государством, другими собственниками земельных участков.

**Служебные обязанности кадастровых инженеров:**

**1. В области управления процессом регулировании я режима земельной собственности:**

- a) участвуют в разработке проектов по консолидации земель путем объединения земель, выделенных в счет долей эквивалентных земель;
- b) организуют процесс регулирования режима земельной собственности, участвуют в работах по земельной реформе;

- с) участвуют в разработке проектов о разграничении земель, предназначенных для передачи в собственность, пользование, управление границами земель, находящимися в пользовании/собственности существующих предприятий и крестьянских / индивидуальных хозяйств с целью устранения неудобств, связанных с их размещением;
- д) обеспечивают распределение земель в природе и оформление *титула* на право обладания земельным участком;
- е) изучают и представляют совету для утверждения схемы, проекты, предложения и документы об организации территорий, использовании земель, изменении границ, земельном кадастре;
- ф) аргументируют и обеспечивают стабильность границ природных зон, охраняемых государством, и земель, предназначенных для использования в природоохранных целях (заповедники и др.);
- г) обеспечивают надзор над соблюдением законодательства при заключении контрактов об аренде/найме земель, находящихся в публичной собственности АТЕ;
- h) проверяют документы, необходимые для купли-продажи земельных участков, находящихся в публичной собственности АТЕ, включая ведомость расчета нормативной цены;
- i) проверяют документы об изменении назначения сельскохозяйственных земель и представляют их органам публичного управления на утверждение;
- j) участвуют в разграничении земель, находящихся в публичной собственности, которые остаются в собственности государства в рамках АТЕ;
- к) несут ответственность за служебные карты и документы;
- l) представляют интересы АТЕ при рассмотрении земельных споров в судебных инстанциях;
- т) пропагандируют земельное законодательство в населенном пункте и оказывают консультации местному совету по земельным вопросам, защищают земельные права АТЕ в отношениях с третьими лицами (государством, другими АТЕ).

### **2. В области надзора и контроля рационального использования земель:**

Ставят целью предотвращение и борьбу со случаями нарушения земельного законодательства в отношении:

- a) неавторизованного занятия земель;
- b) незаконного владения землей;
- c) возвращения в срок земель, находящихся в публичной собственности и данных в аренду/наем;
- d) соблюдения физическими и юридическими лицами земельного законодательства;
- e) корректности оформления кадастровых документов.

### **3. В области ведения земельного кадастра:**

- a) выполняют работы по заполнению земельного кадастра;
- b) представляют вышестоящим органам земельный кадастр АТЕ, утвержденный с установленные законом сроки;
- c) предоставляют заинтересованным органам публичного управления, судебным инстанциям, органам налоговой инспекции, нотариальным органам, коммерческим организациям, другим юридическим и физическим лицам кадастровую информацию в установленном законом порядке;
- d) готовят и представляют отчеты земельного характера.

### **4. В области земельного мониторинга:**

- a) управляют процессами постоянного надзора в отношении изменений земельных ресурсов;
- b) создают местную земельную информационную систему;
- c) предоставляют информацию о состоянии земельного фонда;
- d) представляют совету и другим компетентным органам публичного управления предложения по рациональному использованию земельных ресурсов.

### Вопросы для самопроверки:

**1. Каковы основные принципы, на основе которых осуществляется управление публичной собственностью в РМ?**

*Согласно законодательству РМ, управление публичной собственностью осуществляется на основе принципов эффективности, законности и прозрачности.*

**2. Каковы основные полномочия местных советов в управлении государственной собственностью?**

*Основные полномочия местных советов в области управления публичной собственностью состоят в: (I) обеспечении экономического развития АТЕ; (II) подготовке проекта перечня имущества, собственности АТЕ, не подлежащего приватизации; (III), ведения учета имущества АТЕ, договоров пользования (наем, аренда), концессии и доверительного управления; (IV) обеспечении контроля целостности и эффективного использования имущества АТЕ; (V) составлении и утверждении перечня имущества собственности АТЕ, подлежащего приватизации; (VI) представлении отчетов о состоянии публичной собственности уполномоченному органу; (VII) выполнении других обязанностей, установленных законодательством органам АТЕ.*

**3. Каковы основные задачи специалиста в области регулирования прав собственности на землю (кадастрового инженера)?**

*Основными задачами кадастрового инженера являются: (I) управление процессом регулирования режима земельной собственности в АТЕ; (II) обеспечение рационального использования земли в АТЕ; (III) надзор и контроль за соблюдением земельного законодательства в АТЕ; (IV) ведение кадастра АТЕ; (V) проведение мониторинга земельного фонда АТЕ; (VI) защита земельных прав и интересов АТЕ в отношениях с государством, другими АТЕ и другими обладателями земель.*

# ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### 6.1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СПОСОБАХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Реализация права публичной собственности осуществляется с целью удовлетворения общих интересов общества на национальном и местном уровнях. Это обеспечивается путем общего управления имуществом, находящимся в публичной собственности, что предполагает реализацию собственником права владения, пользования и распоряжения. По закону это право принадлежит исполнительным органам центрального публичного управления в отношении имущества публичной собственности общенационального интереса и районным и местным органам публичного управления в отношении имущества публичной собственности районного и местного значения. Обладатели этого права реализуют его в силу своих/ряда административных полномочий на основе административного права, направления правовой системы, исполняющего эту роль в совокупных интересах общества. Режим административного права осуществляется в силу ряда актов власти. Хотя эти органы управления и являются юридическими лицами по гражданскому праву (*статьи 192 – 193 Гражданского кодекса*), в документах по управлению публичной собственностью они выступают в качестве субъектов административного права и, как следствие, имеют компетенции, относящиеся к области административного права, гораздо реже выступая как субъекты гражданского права.

Право собственности на публичное имущество принадлежит исключительно государству РМ и АТЕ; следовательно, права владения, пользования и распоряжения публичным имуществом государства РМ от имени РМ реализуются Правительством РМ, а от имени АТЕ – органами местного публичного управления. Таким образом, в соответствии с ч.(1) статьи 12 Закона о Правительстве (№ 64 от 31.05.1990),

**«Правительство по поручению Парламента осуществляет функции собственника государственного имущества, создает надлежащие условия для развития всех видов собственности».** Правительство осуществляет управление публичной собственностью посредством центральных отраслевых и других административных органов, а органы публичного управления АТЕ второго и первого уровней, в том числе АТО Гагаузия, обеспечивают управление публичной собственностью АТЕ, в том числе АТО Гагаузия (*статья 5 закона №121*). Таким образом, под реализацией права публичной собственности мы понимаем способность государства РМ и ОМПУ осуществлять право владения, пользования и распоряжения имуществом публичной собственности, имея в виду, что права собственника:

- а) от имени государства РМ осуществляет правительство РМ;
- б) от имени АТЕ – органы местного публичного управления.

Право публичной собственности, в соответствии с нормами гражданского права, осуществляется прямо и непосредственно компетентными органами публичного управления, в качестве исполнителей закона, или посредством других субъектов права. Если это право реализуется другими субъектами права, имущество передается/доверяется на основании имеющих административную силу актов или договоров специально созданным для этого юридическим лицам, например, государственным и муниципальным предприятиям, или другим юридическим или физическим лицам, с целью его использования в интересах всего общества (национальных или местных), в соответствии с назначением имущества публичной собственности.

Исполнение/реализация атрибутов права публичной собственности или некоторых из атрибутов права осуществляется, как правило, посредством субъектов гражданского права. Таким образом, с одной стороны, есть административное право, созданное в пользу некоторых юридических лиц публичного права как основной способ исполнения права публичной собственности; с другой стороны, иным способом реализации этого права является концессия, наем, аренда имущества другими субъектами гражданского права.

Права публичной собственности могут осуществляться компетентными органами центрального и местного публичного управления в соответствии и в рамках, установленных законом. Право собственности является абсолютным, исключительным, непрерывным,

но не бесконечным. Любое несоблюдение или нарушение норм и рамок, установленных законом, в процессе реализации права публичной собственности влечет за собой юридическую ответственность лиц из соответствующих органов публичного управления за превышение полномочий и злоупотребление властью, в соответствии с законом.

**Способы реализации права пользования имуществом публичной собственности.** Объекты имущества публичной собственности (*государственной или АТЕ*) могут быть переданы в пользование в строгом соответствии с их назначением в случаях, когда они:

- a) управляются непосредственно органами публичного управления, в том числе их подразделениями;
- b) переданы в управление и пользование публичным учреждениям, государственным и муниципальным предприятиям, другим субъектам права, созданным непосредственно или при участии органов публичного управления, а также если последние владеют долей (акциями) в уставном капитале этих предприятий;
- c) переданы в концессию;
- d) переданы в возмездное пользование (наем, аренда);
- e) переданы в доверительное пользование;
- f) переданы в бесплатное пользование в случаях, предусмотренных законом.

Имущество частной сферы, кроме указанных выше форм исполнения права собственности, может быть подвергнуто приватизации (отчуждению) путем продажи, обмена или другим способом, установленным законом.

Анализ специальной литературы по данному вопросу позволяет заключить, что существует две категории прав:

- a) административное право, заключающееся в праве управления государственными и муниципальными предприятиями и публичными учреждениями;
- b) гражданское право, заключающееся в праве на концессию и праве на пользование (наем, аренда, доверительное пользование) имуществом публичной собственности (*государственной или АТЕ*).



Следовательно, основной целью реализации/исполнения права публичной собственности является:

- a) освоение государственного имущества (государственного или АТЕ);
- b) использование государственного имущества в интересах всего общества (национальных или местных);
- c) использование государственного имущества согласно предназначению публичной собственности.

### **6.2. ПРАВО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Право административного управления представляет собой особый и непрямой способ исполнения в рамках закона права публичной собственности субъектами, определенными законом, которые приобретают право владеть и/или использовать имущество публичной сферы в юридическом режиме публичного права. Право административного управления может осуществляться прямо и непосредственно соответствующими органами публичного управления или косвенно, через публичные учреждения, государственные и муниципальные предприятия, созданные для этого компетентными органами публичного управления. Имущество частной собственности может быть передано в административное управление в случае, если оно входит в состав имущественного комплекса, переданного в управление.

Право административного управления имуществом публичной собственности устанавливается решением органа публичной власти, в управлении которого находится соответствующее имущество (правительство, центральные отраслевые органы, центральные административные органы, Народное собрание Гагаузии, районные, муниципальные, местные советы первого уровня).

Право административного управления представляет собой вещное право, производное права публичной собственности, и является неотъемлемым, неотчуждаемым, и на него не может быть наложено взыскание. Бенефициары права административного управления могут владеть переданным в управление имуществом и использовать его в рамках закона и рамках, установленных решением соответствующих органов публичной власти. Кредиторы обладателя права

административного управления не могут требовать принудительного исполнения в отношении публичной собственности (публичной сферы), находящейся в их административном управлении. Обладатели права на управление не могут составлять гарантии любого типа на соответствующие вещи публичной собственности.

В ходе исполнения владельцами права административного управления своих полномочий возникает два типа юридических отношений:

- административные отношения (*публичного права*), которые устанавливаются между бенефициарами/обладателями права административного управления и органами публичного управления, решением которых было создано это право;
- отношения частного права, которые возникают между бенефициаром/обладателем права административного управления и другими субъектами права (физическими и юридическими лицами).

Бенефициары права административного управления находятся в отношениях подчинения органам публичного управления, которые их создали и могут в любое время отозвать это право. Отношения между бенефициарами права административного управления и другими объектами гражданского права строятся в соответствии с нормами гражданского права и основаны на принципе юридического равенства в отношении всех субъектов гражданского права.

Отзыв или аннулирование права административного управления может быть применено исключительно органами публичного управления, учредившими его. Никакой другой орган публичного управления любого уровня не имеет права принять акты отзыва или аннулирования права административного управления. Право административного управления может быть отозвано или аннулировано только в следующих случаях:

- если бенефициар права административного управления не исполняет свои права и обязанности, установленные учредительным документом и актом передачи;
- в случаях перераспределения имущества публичной собственности от одного субъекта права административного управления другому (например, передача некоторых зданий от одного государственного учреждения образования другому);

- в случае передачи соответствующего имущества в концессию или наем;
- в связи с переходом имущества из публичной сферы в частную сферу.

Юридические документы/акты, принятые с нарушением закона, могут быть опротестованы бенефициарами в административном суде или суде общей юрисдикции, в зависимости от случая. В спорах о праве административного управления в суде обладатель этого права будет выступать от своего имени. В спорах о правах собственности на имущество обладатели права административного управления обязаны показать суду, кто является собственником этого имущества/обладает правом собственности на него. Обладатель права административного управления по закону отвечает за ущерб, вызванный неисполнением этой обязанности. Кроме того, невыполнение данного обязательства влечет за собой отзыв права административного управления.

### 6.3. ПРИВАТИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Согласно понятию Закона №121, разгосударствлением публичной собственности является деятельность, включающая передачу публичного имущества в частную собственность в соответствии с настоящим законом (приватизация), а также передачу в концессию, доверительное управление, передачу государственных предприятий в собственность АТЕ и другая деятельность, направленная на сокращение участия государства в управлении собственностью. Приватизация представляет собой передачу публичной собственности государства в частную собственность. В этом контексте необходимо подчеркнуть, что процессы приватизации характерны не только для бывших социалистических стран. В настоящее время эти процессы происходят в более чем 50 странах, среди которых и такие высокоразвитые государства, как Англия, Франция, Германия, Япония. Государство частично или полностью отчуждает свои доли в уставном капитале предприятий, которые, по разным причинам, перейдут в управление частному капиталу. Например, в Германии частично приватизируются отрасли телекоммуникаций, энергетики

и почта. В Австрии происходит частичная или полная приватизация банковской сферы и предприятий нефтяной и газовой отраслей, а почта и энергетический сектор находятся в процессе реструктуризации. Бельгия приватизирует предприятия банковской сферы и страхования. Общественно полезные службы стали автономными публичными предприятиями (телекоммуникации, почта, железные дороги).

Приватизация является общепризнанным способом улучшения деятельности по управлению экономическим агентом или приватизированными активами, а теоретическое обоснование этого содержится в специализированной литературе, где отмечается, что обладатель права собственности должен быть заинтересован предпринимать эффективные с экономической точки зрения действия в процессе управления собственностью.

В Республике Молдова проводилось исследование о рентабельности предприятий в зависимости от типа собственника, и было установлено, что, в целом, финансовый результат до налогообложения ухудшился для предприятий публичной собственности в сравнении с частными предприятиями. Так, в период с 2006 по 2010 годы этот показатель, выраженный в доле от общего числа, для государственных предприятий сократился с 17% до 5%, в то время как для частного сектора этот показатель в 2010 году вырос с 48% до 63%. Таким образом, финансовый результат до налогообложения для предприятий публичной собственности в 2010 году составил, в среднем, 5 тыс. леев на каждого сотрудника, для частных предприятий этот показатель достиг 26 тыс. леев, а для иностранных предприятий – 67 тыс. леев<sup>2</sup>.

С точки зрения этих показателей, эффективность предприятий публичной собственности намного ниже, чем предприятий частного сектора, у которых рентабельность и основа для налогообложения намного больше. Исходя из этого, можно было бы рекомендовать срочно приватизировать эти предприятия. Но, все же, является ли этот вывод правильным? Всегда ли целью частных предприятий является получение прибыли и уплата налогов? Опыт государств Азии и Юго-Восточного региона показывает, что государственные

<sup>2</sup> источник: "Politici publice în domeniul privatizării: abordări și perspective" Policy Brief nr. 9, март 2012, изданный IDIS „Viitorul” и Fundația Friedrich Ebert (FES).

предприятия внесли основной вклад в экономическое и социальное развитие своих граждан. И пусть не всегда эти предприятия являются прибыльными, они способствуют развитию частного сектора. Государство может принимать решение об инвестициях в частный сектор в том случае, если он недостаточно развит и непривлекателен с точки зрения рентабельности и окупаемости инвестиций. Процесс административного управления публичной собственностью в частном секторе, а также процесс приватизации представляют собой инструмент эффективной экономической политики государства.

Эти особенности часто не учитываются и не всегда верно оценивают перспективы приватизации некоторых предприятий. Поэтому после принятия решения о приватизации необходимо тщательно запланировать и затем контролировать постприватизационный этап, который неразрывно связан с самим этапом приватизации.

Нормативные рамки приватизации в Республике Молдова установлены Законом №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении», Законом № 1308 от 25.07.1997 «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», Законом № 1324 от 10.03.1993 «О приватизации жилого фонда» и рядом других нормативных актов.

Опыт показывает, что государство не является самым эффективным экономическим агентом и менеджером имущества, поэтому нет серьезных оснований для сохранения предприятий с высоким экономическим потенциалом в собственности государства. Но, вместе с тем, нежелательна и всеобщая приватизация всех государственных предприятий.

Известно, что своего пика приватизация достигла в первые несколько лет после провозглашения независимости РМ. В настоящее время в задачи правительства входит продолжение процесса приватизации государственного имущества на основе открытых и прозрачных аукционов, с внедрением прогрессивных методов разгосударствления и административного управления публичной собственностью. Например, АПС провело 16 декабря 2013 года аукцион “с молотка”, на котором были проданы акции государства в трех акционерных обществах стоимостью 33 506 635 леев из 39 выставленных на продажу, общая стоимость которых была оценена в 413.622.836,41 лей. Были приватизированы акции государства

в АО «Cerealeproiect», где государство владело 56,413% акций, АО «Întreprinderea Mixtă Jolly Alon» – 34,962% и АО «Carmez» – 0,11%.<sup>3</sup>

Законодательством установлен список объектов имущества РМ, не подлежащих приватизации, в который входят:

- a. объекты, обеспечивающие обороноспособность и безопасность государства, а также общественный порядок;
- b. объекты, являющиеся частью национального культурного достояния, включенные в Перечень памятников Республики Молдова, охраняемых государством;
- c. материальные ценности, включенные в государственные материальные и мобилизационные резервы;
- d. объекты, деятельность которых составляет монополию государства;
- e. все богатства недр, воздушное пространство, воды и леса, используемые в общественных интересах, природные ресурсы экономической зоны и континентального шельфа;
- f. земли водного фонда, включая земли под водой, используемые в общественных интересах, лесной фонд, водоохранные лесные полосы и лесные полосы санитарных зон, а также оползнеопасные участки;
- g. пути сообщения, а также подземные пешеходные переходы;
- h. винотеки, которые, согласно законодательству, являются национальным культурным достоянием;
- i. периодическое издание «Monitorul Oficial al Republicii Moldova»/ОМ/, районные и муниципальные официальные мониторы, монитор АТО Гагаузия, а также публичные периодические издания, включенные в список объектов, не подлежащих приватизации.

В зависимости от цели приватизации, законодателем отдельно выделен постприватизационный этап. Постприватизационная деятельность осуществляется по следующим основным направлениям:

- a) исполнение договорных обязательств, включая инвестиционные, социальные и иные обязательства, принятые на себя покупателями по договорам купли-продажи;
- b) осуществление продавцом контроля за исполнением обязательств, принятых на себя покупателями по договорам купли-продажи;

<sup>3</sup> <http://www.app.gov.md/md/comunicate/2794/1 / 3462/>.

- с) мониторинг финансово-хозяйственной деятельности приватизированных предприятий;
- д) изменение или прекращение договоров купли-продажи – при необходимости;
- е) разрешение приватизационных споров;
- ф) осуществление иных действий в данной области, предусмотренных законом.

Постприватизационная деятельность координируется продавцом. Для проведения постприватизационного контроля и экспертиз, а также для разрешения приватизационных споров государство или АТЕ может привлекать опытных специалистов в соответствующих областях.

### 6.4. КОНЦЕССИЯ ИМУЩЕСТВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Концессия – это договор, по которому государство или АТЕ уступает (передает) инвестору (физическому либо юридическому лицу, в том числе иностранному) право на осуществление деятельности по разведке, разработке, освоению или восстановлению природных ресурсов на территории РМ, на оказание государственных услуг, эксплуатацию объектов движимого и недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности государства или АТЕ, которые, в соответствии с законодательством, полностью или частично исключены из гражданского оборота, а также право на осуществление отдельных видов деятельности, в том числе составляющих государственную монополию, взамен на компенсацию и взятие на себя управления объектом концессии, предполагаемого риска и имущественной ответственности (*статья 1 Закона № 534 от 13.07.1995 «О концессии»*).

Объектами концессии могут быть:

- а) земля и другие природные ресурсы, их разведка, разработка и освоение;
- б) движимое и недвижимое имущество публичной и частной сферы государства или АТЕ;
- с) работы и услуги национального или местного публичного интереса.

Концессодателями являются:

- а) Правительство – при передаче в концессию земли и других природных ресурсов. В этом случае концессионный договор заключается между концессионером и центральным отраслевым органом публичного управления, уполномоченным Правительством;
- б) Центральные отраслевые органы и органы местного публичного управления в пределах своей компетенции – при передаче в концессию имущества государственных (муниципальных) предприятий, иных хозяйственных объектов.

Концессионерами могут быть физические и юридические лица Республики Молдова и других государств.

Объектами концессии могут быть коммунальные объекты или услуги, услуги общественного транспорта, альтернативные автомобильные дороги, теплоэлектроцентрали, спортивные базы, базы отдыха и другие объекты или виды публичных услуг национального или местного пользования или интереса.

Срок концессии может составлять не более 50 лет (*ч.(2) статьи 15 Закона №121*). Отбор частных партнеров для концессии осуществляется на основе публичного конкурса, проводимого органами центрального или местного публичного управления в соответствии с Законом №534. Земельные участки под строительство (реконструкцию) и/или эксплуатацию объектов концессии могут быть переданы частному партнеру на правах безвозмездного пользования. Частный партнер обязан вести в установленном Министерством финансов порядке учет объектов, построенных (реконструированных) и эксплуатируемых на основе договора концессии. Орган публичной власти – концессодатель – осуществляет мониторинг услуг, оказываемых частным партнером, а также тарифов на них и вправе требовать в соответствии с законом расторжения договора концессии в случае неисполнения партнером своих обязательств, указанных в договоре. Одностороннее расторжение или изменение договора концессии является ничтожными. Объекты, построенные (реконструированные) в течение срока концессии, а также неотделимые улучшения объектов концессии являются публичной собственностью и после прекращения действия договора концессии передаются органу публичной власти.



Несмотря на различные точки зрения, порой противоречащие друг другу, примером концессии активов государственного предприятия может служить процедура, утвержденная Постановлением Правительства №321 от 30.05.2013 «Об утверждении передачи в концессию активов ГП “Международный аэропорт Кишинэу” и условия его передачи в концессию» (ОМ №122-124/391 от 07.06.2013).

### 6.5. НАЕМ И АРЕНДА ИМУЩЕСТВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Органы публичного управления могут передавать внаем или в аренду любое имущество публичной и/или частной сферы, за исключением объектов, которые, в соответствии с законом, не могут быть переданы в частное владение или пользование. Договоры о найме или аренде могут заключаться между собственником или владельцем права административного управления и любым физическим или юридическим лицом, в том числе иностранным. Передача имущества публичной собственности внаем/в аренду утверждается решением обладателя права управления, местного или районного совета, совета административно-территориального образования. Передача имущества внаем и в аренду осуществляется путем публичного аукциона, в рамках закона и с учетом исключений, предусмотренных законом.

По договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) индивидуально-определенную вещь во временное пользование либо во временное пользование и владение, а наниматель обязуется вносить плату за это. Общие правила и нормы договора о найме установлены в Гражданском кодексе (*статьи 875-922*), а в Законе №121 от 4 марта 2007 года «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» рассмотрена процедура координации и передачи в наем неиспользуемых активов. Целью найма является использование имущества, принадлежащего другому лицу, и его полезных качеств. Обладание имуществом заключается в эффективном владении этим имуществом.

Аренда представляет собой договор, заключаемый между одной стороной – собственником, usufructуарием или иным законным

владельцем земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества (арендодателем) – и другой стороной (арендатором), об их эксплуатации в течение определенного срока и по установленной сторонами цене. По соглашению сторон, положения об аренде применяются и к имущественному найму другой недвижимости. К договору аренды применяются соответствующим образом положения об имущественном найме в той мере, в которой законом не предусмотрено иное (*статья 911 Гражданского кодекса*).

ИПС может быть передано физическим или юридическим лицам частной или публичной сферы во владение или пользование за оплату путем заключения договоров о найме или аренде, в зависимости от необходимости. Наем или аренда имущества публичной собственности должны осуществляться в строгом соответствии с законодательством в области гражданского права, законов административного управления публичной собственностью, собственностью АТЕ и Закона о местном публичном управлении.

Органы публичного управления могут передавать внаем или в аренду любое имущество публичной и/или частной сферы, за исключением имущества, которое, в соответствии с законом, не может быть передано во владение и пользование частным лицам. Договоры о найме и аренде могут заключаться между собственниками имущества или обладателями права управления и, в зависимости от необходимости, с физическими или юридическими лицами, включая иностранных.

Передача ИПС в наем и/или аренду утверждается решением владельца права управления, местного или районного совета или совета административно-территориального образования. Договоры о найме и аренде имущества публичной собственности должны содержать описание арендованной вещи и положения о ее использовании в соответствии с ее спецификой и назначением. Передача имущества в наем и аренду осуществляется на основе публичного аукциона, в рамках закона и с учетом предусмотренных законом исключений.

### 6.5.1. Наем неиспользованных активов

Основные фонды и другие долгосрочные активы государственных/муниципальных предприятий или коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом, не используемые в технологическом процессе (далее – неиспользуемые активы), могут быть сданы внаем с предварительного согласия органа центрального или местного публичного управления, решающего вопрос о порядке отбора нанимателя, в соответствии с законодательством. Договоры имущественного найма, заключенные без согласия, указанного выше, являются ничтожными. Не допускается наем с правом выкупа (финансовый наем, финансовый лизинг) неиспользуемых активов.

Существенными условиями договора найма неиспользуемых активов являются:

- a) описание объекта найма;
- b) срок найма;
- c) состав, размер и сроки внесения платы за наем и, при необходимости, условия и порядок индексации и/или пересмотра размера платы за наем;
- d) порядок возврата объекта найма и, при необходимости, условия продления найма.

Срок найма неиспользуемых активов государственных/муниципальных предприятий и коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом, не включенных в списки объектов, не подлежащих приватизации, за исключением активов промышленных парков, не должен превышать одного года. Срок найма недвижимого имущества государственных/муниципальных предприятий или коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом промышленных парков не должен превышать срок предоставления статуса промышленного парка.

Договорной размер платы за наем неиспользуемых активов не должен быть меньше минимального размера, рассчитанного согласно закону. Плата за наем неиспользуемых активов осуществляется исключительно денежными средствами. Финансовые средства, полученные от сдачи внаем неиспользуемых активов, после покрытия расходов, связанных со сдачей их внаем, используются, в

первую очередь, для погашения задолженностей государственного/муниципального предприятия или коммерческого общества перед национальным публичным бюджетом. Оставшиеся после этих расчетов финансовые средства вкладываются в развитие государственного/муниципального предприятия или коммерческого общества по решению его совета.

Одностороннее расторжение или изменение договора найма неиспользуемых активов являются ничтожными. Соответствующие органы центрального и местного публичного управления проверяют правильность заключения договоров найма неиспользуемых активов.

### 6.5.2. Продажа неиспользуемых активов

В случае, если ГП не используют свои активы в технологическом процессе, они могут быть проданы на основе Постановления Правительства № 480 от 28.03.2008 года «Об утверждении Положения о порядке определения и продажи активов, не используемых предприятиями». Согласно этому положению могут быть проданы: здания, сооружения, передаточные устройства, машины и оборудование, вычислительная техника, приборы всех видов, транспортные средства, рабочий и продуктивный скот, объекты незавершенного строительства, прочие основные средства.

Неиспользуемые активы могут быть проданы по решению совета государственного /муниципального предприятия или коммерческого общества с полностью или преимущественно публичным капиталом с предварительного согласия органа центрального или местного публичного управления. Неиспользуемые нежилые помещения, а также земельные участки, ставшие неиспользуемыми активами государственных/ муниципальных предприятий или коммерческих обществ с публичным капиталом, за исключением недвижимого имущества промышленных парков, не могут быть проданы в качестве неиспользуемых активов, так как они подлежат приватизации в соответствии со специальными законами.

Критериями определения не используемых в деятельности предприятий активов являются:

- a) длительное неиспользование активов в технологическом процессе либо по прямому их назначению (более 1 года для движимых основных средств и 3 года - для недвижимых);
- b) нерентабельность использования активов в связи с изменением условий эксплуатации;
- c) замена активов другими, более совершенными;
- d) длительное отсутствие объемов производства и заказов для отдельных единиц активов (более 1 года для движимых основных средств и 3 года – для недвижимых);
- e) избыточность активов и дефицит персонала для их использования и обслуживания;
- f) нецелесообразность дальнейшего использования активов из-за повышенной степени физического и/или морального износа.

Для определения активов, не используемых предприятием, приказом администратора (директора) предприятия создается Комиссия по определению неиспользуемых активов в составе 5-7 человек. Данная комиссия принимает соответствующее решение и представляет его административному совету предприятия. На основе решения совета предприятия администратор выдвигает предложения о продаже неиспользуемых активов органам публичного управления для обсуждения/изучения и получения разрешения на продажу.

Органы публичного управления анализируют финансово-экономическую ситуацию соответствующего предприятия, определяют возможность продажи неиспользуемых активов предприятия и, по результатам рассмотрения, выдают разрешение на продажу активов или отклоняют предложение по продаже. Разрешения на продажу не используемых предприятиями активов, включенных в список объектов, подлежащих приватизации, могут быть выданы только после получения письменного согласия Агентства публичной собственности или местного совета.

После получения разрешения на продажу неиспользуемых активов управляющий предприятием обеспечивает их оценку лицензированным оценщиком и приказом создает аукционную комиссию.

В состав аукционной комиссии в обязательном порядке включается представитель органа, разрешившего продажу (представитель государства в коммерческом обществе или член административно-

го совета со стороны этого органа), и представитель Агентства публичной собственности или местного совета - в случае выставления на продажу активов предприятий, включенных в список объектов, подлежащих приватизации.

Начальная цена выставленных на аукцион активов устанавливается аукционной комиссией с учетом предложений органов управления соответствующих предприятий, но не может быть ниже рыночной стоимости активов, установленной лицензированным оценщиком. Активы, не используемые предприятиями, могут быть проданы всем желающим (независимо от их организационно-правовой формы и вида собственности) за денежные средства на аукционах “с молотка” в порядке, установленном правительством.

По решению совета предприятия и органа публичного управления, неиспользуемые активы с оценочной стоимостью более 50000 леев, за исключением недвижимого имущества, могут быть проданы на аукционах “с молотка” через Универсальную товарную биржу Молдовы.

Активы, не востребованные в течение последних 12 месяцев на двух аукционах “с молотка”, могут быть выставлены на аукционы “на понижение” в порядке, установленном Правительством, или использоваться в соответствии с законодательством в другом порядке (передача внаем, списание, передача на баланс другого предприятия или в качестве увеличения доли государства или АТЕ в коммерческих обществах и др.). В процессе организации и проведения аукционов по продаже неиспользуемых активов предприятие обеспечивает составление:

- a) пакета документов (лота) для активов, выставляемых на аукцион, который состоит из:
  - отчета по оценке активов;
  - разрешения органа публичного управления;
  - выписки из Регистра недвижимого имущества в случае выставления на продажу недвижимости;
- b) информационного сообщения о проведении аукциона, в котором указываются общие сведения о выставляемых активах, их месторасположение, порядок ознакомления потенциальных покупателей с выставленными на аукцион активами, начальная цена продажи;

- с) договора купли-продажи, который оформляется по результатам аукциона по образцу, указанному в приложении, и акта приема-передачи, которые являются основанием для регистрации права собственности на приобретенные активы, если право собственности на соответствующие активы согласно законодательству подлежит государственной регистрации.

Передача активов осуществляется по акту приема-передачи только после полного погашения цены продажи. Плата вносится в течение 7 рабочих дней с момента принятия аукционной комиссией решения об установлении участника выигравшего лота.

Финансовые средства, полученные от продажи неиспользуемых активов, после покрытия расходов, связанных с их продажей, используются в первую очередь для погашения задолженностей предприятия перед национальным публичным бюджетом, а оставшиеся финансовые средства вкладываются в развитие предприятия. Соответствующие органы центрального и местного публичного управления проверяют правильность заключения договоров купли-продажи неиспользуемых активов. Договоры купли-продажи неиспользуемых активов, заключенные без предварительного письменного согласия органов центрального или местного публичного управления, являются ничтожными.

### **6.5.3. Безвозмездная передача объектов публичной собственности**

Безвозмездная передача объектов публичной собственности осуществляется в случае:

- а) передачи имущества, находящегося в публичной собственности, из одной сферы публичной собственности в другую в соответствии с законодательством о публичной собственности;
- б) передачи государственных/муниципальных предприятий, их подразделений, обособленных объектов государственной собственности собственности АТЕ, и наоборот;
- с) передачи государственных/муниципальных предприятий, их подразделений, обособленных объектов собственности государства или АТЕ из ведения одного органа публичной власти в ведение другого.

Безвозмездная передача имущества, находящегося в публичной собственности, из частной сферы в публичную сферу осуществляется только для общественной пользы согласно закону или в установленном законом порядке. Решения о передаче государственных предприятий, их подразделений и обособленных объектов государственной собственности принимаются правительством в случае:

- а) передачи государственных предприятий, долей в уставном капитале коммерческих обществ с государственным капиталом, их подразделений, обособленных объектов государственной собственности в собственность АТЕ в порядке разграничения публичной собственности;
- б) создания или реорганизации ГП;
- в) изменения подведомственности государственных предприятий, коммерческих обществ с государственным капиталом, их подразделений, обособленных объектов государственной собственности в связи с реорганизацией органов центрального публичного управления.

Решения о реорганизации органов центрального публичного управления или об административно-территориальном разграничении должны сопровождаться списком публичных учреждений и списком предприятий, подведомственных органу публичной власти, находящемуся в процессе реорганизации. Безвозмездная передача государственных учреждений и предприятий и их подразделений в пределах одного и того же центрального отраслевого органа без их реорганизации осуществляется по решению соответствующего органа с уведомлением уполномоченного органа.

### 6.6. ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Правовые нормы отношений в рамках доверительного управления представлены в Гражданском кодексе Республики Молдова (ст.1053-1059), Законе № 121 от 04.05.2007, а также в Постановлении Правительства Республики Молдова № 64 от 22.01.1998 г. «О передаче государственного имущества в трастовое управление».

Государственные/муниципальные предприятия и ценные бумаги (доли участия) в КО с публичным капиталом или публично-частным капиталом могут быть переданы в доверительное управление на



основе публичного конкурса, проводимого органом центрального или местного публичного управления. Договор доверительного управления разрабатывается согласно типовому договору, утвержденному Постановлением Правительства № 64 от 22.01.1998 года, и подписывается ОЦППУ от имени правительства или органом местного публичного управления по решению местного совета.

Доверительное управление характеризуется следующими особенностями:

- а) передача имущества в доверительное управление является формой реализации полномочий собственника. Именно он определяет цель перехода к доверительному управлению и объем переданных полномочий;
- б) договор реализуется в пользу учредителя, а иногда и лица, назначенного им. В последнем случае договор о доверительном управлении принимает форму договора, заключенного в пользу третьего лица;
- в) передача имущества в доверительное управление не ведет к передаче права собственности, а, соответственно, и атрибутов права собственности доверительному управляющему. Прерогативы собственника, переданные по доверительному контракту, дают ему право только исполнять эти полномочия от своего имени, оказывая тем самым доверителю услуги юридического и фактического характера.

Договор о доверительном управлении имеет много общего с такими типами гражданских договоров, как договор поручения, договор комиссии и агентский договор. Договор о доверительном управлении отличается от действий внутренних органов коммерческих и некоммерческих обществ или государственных предприятий по административному управлению имуществом. В этом случае директор предприятия или другой уставной орган осуществляет внутренние административное управление, хотя и обладает полномочиями распоряжаться имуществом этих субъектов. Но он не выделяет управляемое имущество в отдельный бухгалтерский баланс и не несет юридической и гражданской ответственности перед этими субъектами, за исключением предусмотренных законом случаев.

В силу своих полномочий, установленных законом, органы публичного управления не могут выступать в качестве доверительного

управляющего. По закону, доверительный управляющий не может быть выгодоприобретателем.

В отношениях с третьими лицами доверительный управляющий обладает прерогативами собственника. Если он не проявляет в отношении интересов учредителя усердие, проявляемое в собственных сделках, он обязан возместить причиненные в связи с этим убытки. Доверитель не передает доверительному управляющему свои полномочия собственника, а только возможность их реализации путем проведения действий по управлению. В этой ситуации статус доверительного управляющего имеет много общего со статусом представителя. Отличительной особенностью исполнения прерогатив доверительного управляющего является проявление повышенного усердия по отношению к интересам доверителя. Если доверительный управляющий не проявляет в отношении интересов учредителя управления усердие, проявляемое в собственных сделках, он обязан возместить причиненные в связи с этим убытки. Отсутствие соответствующего усердия свидетельствует о наличии в деятельности доверительного управляющего некоторых элементов вины с точки зрения гражданского права, несмотря на то, что в этом случае закон не обуславливает наступления ответственности доверительного управляющего за свою вину.

Исходя из юридической основы доверительного управления, доверитель, как собственник имущества, несет ответственность за содержание имущества. Риск сокращения или увеличения находящегося в управлении имущества, в том числе возникновение прав и обязанностей по договору, лежат на собственнике имущества. Однако в договоре может быть предусмотрена и обязанность передачи их доверителю или выгодоприобретателю сразу же после приобретения, что исключает увеличение за их счет управляемого имущества.

В соответствии со статьей 1059 Гражданского кодекса, управляющий должен указывать при совершении сделки, что он действует в качестве доверительного управляющего. Данное условие считается соблюденным в случае, если:

- а) при совершении сделки другая сторона знала или должна была знать о том, что сделка совершена доверительным управляющим в качестве такового;

б) в сделке, совершенной в письменной форме, после имени или наименования доверительного управляющего имеется пометка “А.Ф.”

В случае, если при совершении сделки не указано, что доверительный управляющий действовал в качестве такового, он персонально несет обязательства перед третьими лицами и отвечает перед ними лишь своим имуществом. В случае, если доверительный управляющий не обеспечил достижение предусмотренных договором показателей, последний может быть расторгнут по требованию органа центрального или местного публичного управления.

### **6.7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО ПАРТНЕРСТВА**

В последние годы все более актуальными становятся договоры о партнерстве между частным сектором и гражданским обществом в целях вложения некоторых инвестиций в инфраструктуру и для оказания общественных услуг местного значения. Это новое направление, которое вписывается в общеевропейские тенденции, имеет ряд преимуществ. В частности, разделение бремени стоимости некоторых инвестиций и связанных с ними рисков. Кроме того, оно имеет значение, учитывая и ограниченные ресурсы центральной и местной публичной власти, направленные на инвестиции. С другой стороны, расширение форм ЧГП в РМ обусловлено и рядом принятых в нашей стране с 2007 года нормативных документов, которые позволили органам центрального и местного публичного управления узнать об этой новой возможности финансирования местного развития, несмотря на то, что эти возможности еще не используются в полной мере из-за отсутствия опыта. Основным законодательным актом в этом отношении является Закон №179 от 10.07.2008 г. «О частно-государственном партнерстве», разработанный на основе Закона № 121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении». Позднее Постановлением Правительства № 476 от 04.07.2012 было утверждено Положение о стандартных процедурах и общих условиях отбора частного партнера, а 19 апреля 2012 года было принято Постановление Правительства №245 «О Национальном совете по частно-государственному партнерству».

Договор о ЧГП – это договор, заключенный между государственным и частным партнерами на длительный период времени для осуществления деятельности публичного интереса, основанный на способности каждого партнера распоряжаться соответствующим образом ресурсами, рисками и доходами. Предметом ЧГП может быть любое имущество, работы, публичные услуги или любая деятельность, осуществляемая государственным партнером, за исключением напрямую запрещенных законом. Частно-государственное партнерство может быть создано на основе существующих, а также вновь созданных объектов инфраструктуры и/или объектов, обеспечивающих предоставление публичных услуг.

Институциональные рамки ЧГП включает следующие государственные институты:

- 1) Правительство Республики Молдова;
- 2) Агентство публичной собственности при Министерстве экономики;
- 3) Национальный совет по частно-государственному партнерству;
- 4) органы местного публичного управления;
- 5) Министерство экономики;
- 6) Министерство финансов.

Национальный совет по ЧГП является совещательным органом, без юридического статуса, учрежденным при правительстве для укрепления усилий по эффективной организации частно-государственного партнерства, с целью определения приоритетов и стратегий по реализации частно-государственного партнерства в РМ. Основными задачами Национального совета являются: определение приоритетов и стратегий внедрения частно-государственного партнерства и мониторинг их реализации; оценка политики государства в области частно-государственного партнерства, продвижение и разработка рекомендаций с целью их улучшения.

В компетенцию АПС при Министерстве экономики входит:

- a) координация процесса инициации и реализации ЧГП на национальном уровне, идентификация задач проектов ЧГП национального значения, разработка общих требований отбора частных партнеров, а также условий ЧГП;

- b) мониторинг, оценка и контроль соблюдения государственно-ми партнерами процедуры отбора частных партнеров, реализации ЧГП;
- с) разработка и внедрение стандартной документации о процедуре отбора частных партнеров, распространение самых успешных практик и рекомендаций в области реализации ЧГП.

В компетенцию Министерства финансов входит оценка предложений об участии государственного бюджета в реализации проектов ЧГП, инициированных и утвержденных правительством; мониторинг расходования государственными партнерами бюджетных средств для реализации проектов ЧГП национального значения.

Государственный партнер обязан осуществлять контроль способа реализации частно-государственного партнерства, в том числе путем назначения независимого аудита. В то же время, частный партнер обязан обеспечить государственному партнеру доступ к объекту частно-государственного партнерства, а также ко всей информации и документации, связанной с реализацией частно-государственного партнерства. Контроль реализации частно-государственного партнерства могут проводить и государственные органы контроля/аудита в соответствии с действующим законодательством.

Более детально принципы, процедуры и особенности ЧГП будут рассмотрены дополнительно в главе 11, учитывая особое значение этой формы управления публичной собственностью.

### **6.8. ОСНОВНЫЕ НЕДОСТАТКИ В УПРАВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ**

Согласно данным, представленным в Отчете о результатах управления публичной собственностью и ее разгосударствления за 2011 год, на 01.01.2012 государство имело доли в уставном капитале 442 предприятий, из которых 274 являются государственными и 168 относятся к акционерным обществам. Общая стоимость имущества составляла около 25 млрд. леев. АПС, в соответствии с предусмотренными законодательством компетенциями, является учредителем в 19 акционерных обществах и 4 государственных предприятиях, большинство из них выставлено на приватизацию. Остальные

предприятия находятся в управлении других органов центрального публичного управления.

Вопросы эффективности управления предприятиями, где государство является учредителем или администратором, рассматриваются с различных точек зрения. Международные организации, такие как Международный валютный фонд и Всемирный банк, признают лучшим решением приватизацию этих предприятий. В то же время, по мнению экспертов Организации экономического сотрудничества и развития, предприятия с долевым участием государства обладают тем же потенциалом эффективности, что и частные предприятия, при условии соответствующего корпоративного управления и внедрения здоровых стимулов для участвующих в управлении лиц.

В настоящее время наблюдается незначительный прогресс в развитии государственных предприятий, при этом есть много предприятий, которые:

- a) несут убытки. По данным Отчета о результатах управления публичной собственностью и ее разгосударствления за 2011 год, из 399 подвергнутых анализу предприятий 127, или 32%, понесли убытки, сумма которых достигла 230 миллионов леев.
- b) характеризуются низкой рентабельностью своего капитала, активов, продаж. Согласно тем же данным АПС, в 2011 году рентабельность продаж у государственных предприятий составила 1,88%, в то время как у акционерных обществ с долевым участием государства этот показатель был 3,68%. Уровень рентабельности активов составил 0,73% для государственных предприятий и 1,93% - для акционерных обществ с долевым участием государства. Кроме того, доля предприятий с преимущественно государственным капиталом (328 компаний), зарегистрировавших уровень рентабельности ниже 10%, составила 88%. Это учитывая тот факт, что деятельность предприятия считается эффективной, если рентабельность продаж выше 20%, а рентабельность активов – выше 10%.

Основные недостатки в управлении государственными предприятиями были выявлены Счетной палатой, проверяющими Налоговой инспекции и специалистами Службы внутреннего аудита Министерства экономики. Среди выявленных недостатков можно выделить следующие:

1. Проблема неэффективности закупок. Наиболее часто встречаются такие недочеты:
  - a) закупки по необоснованным ценам;
  - b) закупки при участии посредников;
  - c) закупки в крупных размерах без согласия совета/учредителя;
  - d) проведение закупок с нарушением законодательства, внутренних процедур, регламентов.
2. Неэффективный менеджмент активов, что проявляется в использовании их не по назначению, неиспользование купленного оборудования и его выход из строя из-за неправильного хранения. К этой категории относится и неадекватный кредитный менеджмент, что приводит к отсутствию финансов и привлечению внешних источников финансирования, несмотря на то, что предприятие имеет прибыль. Также Счетная палата в своих отчетах указывает на серьезные недостатки в учете активов и в отсутствии или плохом проведении инвентаризации имущества предприятия. В своих итоговых заключениях аудиторы часто констатируют риск потери контроля над целостностью имущества и возможность перехода активов/имущества предприятий к третьим лицам.<sup>4</sup>
3. Необоснованные размеры заработных плат и других выплат сотрудникам. Самыми частыми нарушениями в этом плане являются:
  - a) расчет и выплата заработной платы выше утвержденного фонда заработной платы;
  - b) необоснованное включение повышения заработной платы в стоимость услуг/товаров;
  - c) выделение премий/доплат без учета показателей прогресса в работе;
  - d) выдача заработной платы с нарушениями действующего законодательства и внутренних положений. Учитывая высокую частоту этих нарушений, необоснованное вознаграждение сотрудников является одним из ключевых факторов, которые отрицательно отражаются на достижениях предприятий с долевым участием государства.

<sup>4</sup> Отчет о результатах аудита управления публичной собственностью ГП "Moldatsa" за период 2010-2011 годов: "Проблемы, выявленные ранее в управлении и учете государственного имущества, остались актуальными и в настоящее время, что является следствием безответственного менеджмента и сохраняет значительный риск нарушения целостности и принадлежности имущества".

4. Неразумное распределение доходов. Некоторые государственные предприятия не ставят своей целью получение прибыли, даже если работают в условиях максимальной эффективности, а рассматриваются только как предприятия, посредством которых центральные отраслевые органы пытаются решить некоторые социальные проблемы. Эти предприятия должны обеспечить покупку товаров и услуг у других предприятий по разумным ценам или, по крайней мере, включить в свои стратегические планы задачи социального характера с оценкой их стоимости.

В целях повышения эффективности управления государственными предприятиями и акционерными обществами с долевым участием государства АПС разработало “Информационный гид для представителей центральных органов публичного управления в составе государственных предприятий и акционерных обществ с долевым участием государства”. В соответствии с его положениями, учредитель исполняет права собственника предприятия посредством Административного совета и администратора предприятия (исполнительный орган). Члены Административного совета назначаются приказом, изданным учредителем (центральные органы публичного управления, в ведении которых находится данное предприятие), сроком на 3 года. В состав Административного совета в обязательном порядке входят представители Министерства экономики, Министерства финансов, учредителя и трудового коллектива.

В дополнение к основным обязанностям Административный совет имеет определенные обязательства по отношению к учредителю, а именно:

- a) представляет учредителю отчет о финансово-экономической деятельности предприятия, а также, в случае необходимости, результаты финансово-экономического аудита;
- b) принимает решения о получении, выделении и использовании кредитов в размерах, установленных учредителем;
- c) представляет учредителю предложения об изменении и дополнении Устава предприятия, его реорганизации или закрытии;
- d) проводит конкурсный отбор и представляет учредителю кандидатуру администратора предприятия и, в случае необходимости, его освобождение от занимаемой должности;



- e) утверждает, по предложению администратора, распределение годовой чистой прибыли предприятия и информирует об этом учредителя;
- f) рассматривает и представляет учредителю для координации и утверждения материалы, связанные с наймом (арендой), предоставлением в залог имущества предприятия, продажей неиспользованных активов, по отношению к основным фондам, передачей основных фондов и других активов;
- g) рассматривает и информирует учредителя о необходимости изменения уставного капитала, основных видов деятельности предприятия, а также внесении в учредительные документы изменений и дополнений, которые могли бы нанести ущерб законным правам и интересам государства;
- h) решает, с согласия учредителя, вопросы вхождения предприятия в ассоциации и другие объединения и выхода из них.

В акционерных обществах государство назначает своего представителя, который участвует и голосует на общих собраниях в зависимости от долевого участия государства, а также может быть избран членом Совета акционерного общества или ревизионной комиссии. Основными функциями представителя государства в этом случае являются:

- a) контроль размеров долевого участия в уставном капитале акционерного общества;
- b) контроль целостности и использования по назначению объектов государственного имущества, предоставленных в процессе приватизации данного общества с правом экономического управления;
- c) оказание методологической помощи в создании корпоративного управления экономическим обществом (участвует в разработке внутренних положений, бизнес-планов, программ финансовой реорганизации, мер оптимизации бухгалтерского учета и др.), а также в обосновании ретехнологизации производства;
- d) проверка правильности расчетов и полного перевода в установленные сроки обязательных выплат в государственный бюджет и дивидендов за акции государства в уставном капитале коммерческого общества;

- е) участие в составлении договора с независимым регистратором акционерного общества;
- ф) предоставление компетентным государственным органам оперативной информации об избрании (переизбрании) в руководящие структуры экономического общества или об отзыве или неизбрании;
- г) представление доклада об исполнении функций представителя государства и др.

### Вопросы для самопроверки:

#### 1. Каковы способы осуществления права пользования имуществом публичной собственности?

*Основными путями пользования объектами имущества публичной собственности (государственной или АТЕ) являются: (I) непосредственное управление органами публичного управления, в том числе их подразделениями; (II) передача в управление и пользование публичным учреждениям, государственным и муниципальным предприятиям и др.; (III) передача в концессию; (IV) передача в возмездное пользование (наем, аренда); (V) передача в доверительное пользование.*

#### 2. В чем состоит право административного управления имуществом публичной собственности?

*Право административного управления представляет собой особый и непрямой способ исполнения в рамках закона права публичной собственности субъектами, определенными законом, которые приобретают право владеть и/или использовать имущество публичной сферы в юридическом режиме публичного права.*

#### 3. Что такое концессия?

*Концессия – договор, по которому государство или АТЕ уступает (передает) инвестору (физическому либо юридическому лицу, в том числе иностранному) право на осуществление деятельности по разведке, разработке, освоению или восстановлению природных ресурсов на территории РМ, на оказание государственных услуг, эксплуатацию объектов движимого и недвижимого имущества, находящегося в*

*публичной собственности государства или АТЕ, которые в соответствии с законодательством полностью или частично исключены из гражданского оборота, а также право на осуществление отдельных видов деятельности, в том числе составляющих государственную монополию, взамен на компенсацию и взятие на себя управления объектом концессии, предполагаемого риска и имущественной ответственности.*

## ГЛАВА 7

# ОЦЕНКА, ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, УЧЕТ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ИМУЩЕСТВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### 7.1. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Согласно статье 1 Закона №989 от 18.04.2002 «Об оценочной деятельности», оценка – это процесс определения стоимости объекта оценки на конкретную дату с учетом физических, экономических, социальных и других факторов, влияющих на стоимость.

Оценке подлежат следующие объекты:

- a) движимое, недвижимое имущество и права на него;
- b) нематериальные активы - права на объекты промышленной собственности, авторские права, права на природные ресурсы и другие;
- c) предприятия как имущественные комплексы;
- d) ценные бумаги, дебиторская и кредиторская задолженность;
- e) работы и услуги, информация;
- f) другие объекты.

Субъектами оценочной деятельности являются: с одной стороны – оценщики и предприятия по оценке, деятельность которых регламентируется настоящим законом, с другой – заказчики оценочных услуг, включая государство, органы центрального и местного публичного управления. Оценщиком может быть физическое лицо с хорошей репутацией, имеющее соответствующее высшее образование, квалификационное удостоверение оценщика, достаточный опыт работы в области оценки, высокий профессиональный уровень и необходимые компетенции для проведения оценочной деятельности. Оценка объектов недвижимого имущества осуществляется предприятиями по оценке, имеющими лицензию, выданную в

соответствии с Законом № 451-XV от 30 июля 2001 года «О лицензировании отдельных видов деятельности».

По данным на 15.02.2014 г., в ГП „Cadastru” был зарегистрирован 21 оценщик с квалификационным удостоверением, а в Лицензионной палате – 158 юридических лиц, обладающих лицензией в области оценки недвижимого имущества, из которых 108 – в муниципии Кишинев.

Оценка может быть добровольной и/или обязательной. Добровольная оценка проводится по инициативе заказчика. Обязательная оценка осуществляется в случаях, установленных настоящим законом, а также по инициативе органов центрального и местного публичного управления. Обязательная оценка производится в случаях:

- a) приватизации или отчуждения иным способом объектов оценки (конфискации, в том числе вследствие неплатежеспособности собственника объекта, и т.п.);
- b) передачи права пользования на объекты публичной собственности, принадлежащей государству, или сдачи таких объектов в аренду;
- c) передачи объектов оценки в доверительное управление;
- d) экспроприации объектов оценки для их использования в общественно полезных целях;
- e) налогообложения имущества и принудительного взыскания налогов;
- f) реорганизации и ликвидации ГП и МП, а также неплатежеспособных предприятий любой формы собственности;
- g) использования объектов публичной собственности, принадлежащей государству или административно-территориальным единицам, в качестве залога;
- h) передачи объектов оценки в качестве вклада в уставный капитал предприятий;
- i) использования объектов интеллектуальной собственности, созданных за счет бюджетных средств и введенных в хозяйственный оборот хозяйствующими субъектами любой формы собственности;
- j) вовлечения объектов интеллектуальной собственности в хозяйственный оборот на предприятиях преимущественно государственной формы собственности;
- k) в других ситуациях.

Оценка необходима в случае приватизации объектов незавершенного строительства (статья 51 Закона №121 от 04.05.2007 года «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении»), как в случае их продажи на аукционе, так и в случае включения их стоимости в уставной капитал коммерческого общества, с увеличением доли в публичной собственности государства или АТЕ. В случае приватизации нежилых помещений публичной собственности, переданной внаем, начальная стоимость их приватизации устанавливается в зависимости от их рыночной стоимости, определенной в заключении оценщика (*статья 50 (1), (2) Закона №121*). В случае приватизации объектов имущества публичной собственности по индивидуальным проектам, органы центрального и местного публичного управления должны установить стоимость имущества, подлежащего приватизации на основе инвестиционных конкурсов (*ч.(3), п.б статьи 44 Закона №121*).

При приватизации путем коммерческого или инвестиционно-конкурса государственных/муниципальных предприятий как единых имущественных комплексов, долей в уставном капитале и комплексов недвижимого имущества документация подлежащего приватизации имущества в обязательном порядке должна включать Отчет об оценке, составленный квалифицированными экспертами, и выписку из Регистра недвижимости (*статья 41 Закона №121; п.14 Положения о коммерческих и инвестиционных конкурсах по приватизации публичной собственности, утвержденного Постановлением Правительства № 919 от 30.07.2008 г.*).

Оценка имущества публичной собственности государства или АТЕ для установления начальной цены имущества является обязательной в случае их приватизации путем проведения аукциона «с молотка» (*статья 40 Закона №121*), а также в случае проведения аукциона «на понижение» (*статья 42 Закона №121*). Статьей 43 Закона №121 предусмотрена возможность приватизации имущества публичной собственности без объявления начальной цены и безвозмездная приватизация, но это может происходить только в определенных, установленных правительством, случаях (*например, когда пакеты акций, выставленные для приватизации более 6 раз, не были проданы*). Во всех случаях стоимость имущества, подлежащего приватизации, устанавливается продавцом в соответствии

с Законом №121 и законодательством об оценочной деятельности (*компетентными органами центрального и местного публичного управления, как правило, на основе Отчета об оценке; статьи 34, 50 Закона №121*).

Несколько отличается приватизация земель, прилегающих к приватизированным и частным объектам, цена которых устанавливается компетентными органами центрального публичного управления (*в случае земель, прилегающих к объектам государственной собственности*) или местного публичного управления (*в случае земель, прилегающих к объектам собственности АТЕ*) на основе тарифов и коэффициентов уменьшения/увеличения цены этой категории земель, установленных и представленных в Приложении к Закону № 1308 от 25.07.1097 г. «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» и Положения о купле-продаже прилегающих земельных участков, утвержденного Постановлением Правительства № 1428 от 16.12.2008 (*Приложение № 2 «Расчетная ведомость цены купли-продажи прилегающего земельного участка» и Приложение № 4 «Коэффициенты, используемые при расчете цены продажи прилегающих земельных участков в зависимости от места их расположения и инженерного обустройства»*; см. «Расчетную ведомость цены купли-продажи прилегающего земельного участка» в приложении в конце данного учебного пособия).

Расчетная ведомость цены купли-продажи прилегающего земельного участка является составной частью договора о купле-продаже соответствующего участка. Отсутствие расчетной ведомости, ошибочный расчет или указание в ведомости неверной цены прилегающего участка делает данный договор о купле-продаже участка недействительным.

Необходимо отметить факт, что применение коэффициентов уменьшения нормативной цены купли-продажи земель, находящихся в публичной собственности (*государства или АТЕ; предназначенных для строительства или имеющих сельскохозяйственное назначение*), запрещено в случае выставлении их для продажи на публичном аукционе «с молотка» или «на понижение». В этих случаях начальная/стартовая цена купли-продажи земель **должна быть больше** нормативной цены земли, вычисленной согласно тарифам из Приложения к Закону № 1308 от 25.07.1097 г. «О нормативной

цене и порядке купли-продажи земли» с последующими изменениями. Более того, в случае аукционов «на понижение» конечная цена купли-продажи не может быть меньше нормативной цены, рассчитанной с учетом тарифов из Закона № 1308.

### 7.2. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Включение в гражданский оборот недвижимого имущества, в том числе недвижимого имущества частной сферы государства или АТЕ, требует оценки их стоимости. В связи с этим, статья 23 Закона о кадастре недвижимого имущества (№1543) была дополнена абзацем 4, согласно которому Регистр недвижимого имущества содержит раздел-приложение об оценке объектов недвижимого имущества в целях налогообложения, который включается в кадастровое дело. Записи вносятся в раздел-приложение и исключаются из него согласно специальным нормативным актам. Таким образом, раздел-приложение содержит следующие сведения:

- а) физические факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимого имущества;
- б) оценочную стоимость объекта недвижимого имущества;
- в) дату последней оценки;
- г) источники получения информации о стоимости объекта недвижимого имущества;
- д) дату внесения записи.

Оценка недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Законом № 989 от 18.04.2002 г. «Об оценочной деятельности», Закона № 113 от 27.04.2007 г. «О бухгалтерском учете», Положения об оценке недвижимого имущества в целях налогообложения, утвержденного Постановлением Правительства № 1303 от 24.11.2004 г., Постановления Правительства № 670 от 09.06.2003 «Об утверждении Программы мероприятий по внедрению новой системы оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения», Постановлением Правительства № 597 от 13.05.2008 «О проведении инвентаризации и переоценки газовых сетей публичной собственности» и другими нормативными актами.



**Массовая оценка недвижимого имущества в целях налогообложения.** В соответствии с положениями Налогового кодекса Республики Молдова (Раздел VI “Налог на недвижимое имущество” №1055 от 16.06.2000), с 01.01.2004 сумма налога на недвижимое имущество определяется на основе его рыночной стоимости. Оценка и переоценка недвижимого имущества в целях налогообложения осуществляется на основе статьи 279 Раздела VI Налогового кодекса территориальными кадастровыми органами путем массовой оценки. Финансирование работ по оценке недвижимого имущества осуществляется из средств государственного бюджета. Кадастровая оценка недвижимого имущества в целях налогообложения проводится исключительно Территориальными кадастровыми офисами (далее – ТКО) ГП „Cadastru”.

Для оценки недвижимого имущества применяются следующие методы определения его рыночной стоимости:

- a) метод сравнительного анализа продаж, основанный на оценке стоимости объекта путем сравнения его с другими сходными объектами, проданными или выставленными на продажу;
- b) доходный метод, который основан на оценке будущих доходов и расходов, связанных с использованием объекта оценки;
- c) затратный метод, основанный на оценке затрат для создания аналогичного объекта или замены объекта оценки.

Индивидуальная оценка недвижимого имущества допускается также по решению судебной инстанции.

Для постоянной оценки недвижимого имущества в течение 2002-2008 годов была создана автоматизированная система массовой оценки. Массовая оценка осуществляется на основе данных массовой регистрации недвижимого имущества и включает следующие этапы:

- a) формирование групп подобных объектов недвижимого имущества;
- b) установление факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества, для каждой группы объектов;
- c) создание сети объектов-эталонов для определения стоимости объектов недвижимого имущества;
- d) разработка моделей оценки объектов недвижимого имущества;

- e) установление границ оценочных зон, в рамках которых подобные объекты недвижимого имущества имеют равную стоимость;
- f) оценка всех объектов недвижимого имущества;
- g) внесение оцененных стоимостей в регистр объектов недвижимого имущества.

Информация об объектах недвижимого имущества, необходимая для выполнения массовой оценки, накапливается в базе данных кадастра недвижимого имущества. Результаты оценки, проведенные с целью налогообложения, доводятся до сведения собственников недвижимости ТКО. В случае несогласия с размером установленной стоимости объекта его собственник имеет право выразить свои замечания/претензии к ТКО в течение одного месяца со дня получения соответствующего извещения.

Массовая оценка для налогообложения проводится с использованием методов и процедур анализа и статистической обработки информации с учетом всех факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимого имущества. Для оценки применяется статистическая программа NCSS 2001, которая содержит разнообразные инструменты и возможности, требующие знаний о методах статистического анализа, используемых для анализа рынка недвижимости с целью создания модели массовой оценки; методах интерпретации результатов; методах повышения результатов оценки.

Массовая оценка в целях налогообложения была проведена в несколько этапов для различных категорий недвижимого имущества, в соответствии с положениями Государственной программы. Согласно ст.7 Закона №989 и Постановления Правительства № 670 от 09.06.2003 «Об утверждении Программы мероприятий по внедрению новой системы оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения», систему оценки надлежало внедрить по завершении регистрации всех объектов недвижимого имущества на территории страны и определения их рыночной стоимости для последующего использования этих данных при исчислении налога на недвижимость.

По большей части задачи Государственной программы об оценке недвижимого имущества в целях налогообложения от 09.06.2003 г. не были реализованы, так как:

- a) отчеты об оцененных объектах недвижимого имущества (на основе информационных программ) были составлены без учета типа/категории недвижимости, что не позволяет выполнить планы по оценке недвижимого имущества, согласно установленным правительством показателям;
- b) в большинстве населенных пунктов не была проведена массовая оценка сельскохозяйственных земель и расположенных на них строений, которые используются в экономической деятельности;
- c) в большинстве населенных пунктов не были установлены сроки сбора данных об объектах оценки и данных об их рыночной стоимости, не были собраны данные об этих землях, а геометрические планы и списки не были утверждены органами местного публичного управления;
- d) исходя из анализа зарегистрированных объектов недвижимости, оцененная стоимость объектов недвижимости в большинстве случаев меньше их рыночной стоимости в 2-10 раз, а оценочная стоимость земель отличается одна от другой в 2,6 раза.

Проблема несоответствия нормативной (государственной) и рыночной цен была отмечена в отчетах аудита Счетной палаты за 2008 и 2010 годы, в которых указывалось, что нормативные цены меньше рыночных, и покупатели земель публичной собственности после уплаты всей стоимости имеют возможность продать их по рыночной цене, что лишает государственный бюджет серьезных финансовых ресурсов. Выводы этих отчетов остаются актуальными и в настоящее время.

**Методология переоценки недвижимой собственности.** В последние 2-3 года, с началом проведения массовой оценки, в РМ вводится новая система налогообложения. Как следствие, оцененная стоимость недвижимой собственности для налогообложения отражает уровень рыночной стоимости на день оценки. Сбор и обработка данных рынка недвижимости проводится только в том году, когда проводились работы по оценке данной категории недвижимости. В программы финансирования, утвержденные Правительством РМ, не заложены финансовые ресурсы для систематического

сбора и анализа данных рынка недвижимости, которые были оценены ранее. В то же время, статистические данные некоторых компаний по недвижимости свидетельствуют о том, что рыночная цена недвижимого имущества жилого назначения выросла до 40% в 2010 году по сравнению с 2005 годом, а после 2010 года снизилась и продолжает уменьшаться в настоящее время. Как следствие изменения (*повышения-снижения*) цен, находится на стадии разработки методология переоценки недвижимого имущества, которая основана на следующих принципах:

- a) определение этапов переоценки недвижимого имущества в целях налогообложения;
- b) актуализация моделей массовой оценки: метод индексации; метод существующих моделей и др.;
- c) создание и поддержание/ведение электронного регистра/реестра цен. Спецификация/указание источников для сбора рыночных данных. Выявление/установление метода анализа данных рынка и подбор метода расчета цен на недвижимость;
- d) создание рычагов учета и контроля с целью определения качества массовой оценки.

Переоценка недвижимого имущества в целях налогообложения проводится один раз в три года.

В соответствии с действующим законодательством, оценка объектов недвижимости может проводиться оценщиками (физическими лицами и юридическими лицами – оценочными предприятиями). Оценщик (физическое лицо) должен иметь хорошую репутацию и соответствующее высшее образование, обладать квалификационным удостоверением оценщика, иметь достаточный опыт работы в области оценки и высокие профессиональные качества, необходимые для выполнения работы оценщика. Предприятие по оценке является юридическим лицом или с правом физического лица, зарегистрированным в РМ в установленном порядке в качестве предприятия, независимо от типа собственности и организационно-правовой формы. Деятельность по оценке осуществляется на основе договора о предоставлении услуг по оценке, заключенного между предприятием по оценке и клиентом.

Проведение оценки завершается в обязательном порядке составлением отчета по оценке. В отчете должно быть представлено

четкое и недвусмысленное заключение оценщика о стоимости оцененного объекта недвижимости. Как правило, в отчете указываются:

- a) дата составления отчета;
- b) цель оценки;
- c) фамилия, имя (наименование) клиента и его идентификационные данные;
- d) название предприятия по оценке и его идентификационные данные;
- e) описание объекта оценки и данных о его собственнике (в случае, если объект принадлежит юридическому лицу, указываются его идентификационные данные);
- f) дата проведения оценки стоимости имущества;
- g) тип и определение оцененной стоимости, которое объясняет смысл используемого понятия;
- h) список стандартов, методов, начальных данных (с указанием источника их получения), использованных для оценки, а также гипотезы оценщика, лежащие в основе оценки;
- i) этапы оценки и основание для определения рекомендуемой стоимости объекта оценки, ограничительные факторы и область применения оцененной стоимости.

К отчету прилагаются:

- a) копии документов, предоставляющих право оказания услуг по оценке (лицензия предприятия, квалификационное удостоверение оценщика);
- b) копии документов, использованных оценщиком, на основании которых были определены качественные и количественные характеристики объекта оценки).

В отчет может быть включена и другая информация, которая, по мнению оценщика, существенно влияет на стоимость объекта оценки. Отчет подписывается оценщиком, руководителем предприятия по оценке и заверяется печатью предприятия. Один экземпляр отчета хранится на предприятии по оценке в течение 5 лет. Оценщик несет административную или уголовную ответственность за фальсификацию результатов оценки, несоблюдение принципов независимой, добросовестной и конфиденциальной оценки. В случае выявления перечисленных нарушений и нанесения ущерба клиенту предприятие по оценке обязано их устранить в соответствии с законодательством.

Можно выделить следующие проблемы в оценке недвижимости:

- а) существующие методы оценки недвижимого имущества не приводят оцененную стоимость в соответствие с рыночной ценой из-за отсутствия системы контроля установленных цен;
- б) в большинстве случаев оценка недвижимого имущества не соответствует их рыночной стоимости.

### **7.3. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ. ИНВЕНТАРИЗАЦИОННЫЕ ОПИСИ И ПРОЧИЕ СОПУТСТВУЮЩИЕ БЛАНКИ**

Инвентаризация представляет собой метод бухгалтерского учета, включающий различные операции документального установления наличия элементов бухгалтерского учета, принадлежащих и/или находящихся во временном распоряжении органа публичной собственности или другой административной единицы к моменту проведения инвентаризации. Согласно статье 77(1) Закона №436 от 28.12.2006 «О местном публичном управлении», все имущество, принадлежащее АТЕ, подлежит ежегодной инвентаризации. Предметом инвентаризации являются все материальные ценности, находящиеся в управлении органа публичного управления и/или переданные третьему лицу, то есть, все элементы бухгалтерского учета (основные средства и активы), существующие на дату проведения инвентаризации. Органы местного публичного управления проводят инвентаризацию на основе инвентаризационных описей, обеспечивая разграничение имущества как по принадлежности (государственное или АТЕ), так и по сфере (публичная/частная), в порядке, установленном Законом № 113 от 27.04.2007 г. «О бухгалтерском учете» и Положением о порядке проведения инвентаризации, утвержденном Приказом министра финансов №60 от 29 мая 2012 года.

Практическое значение инвентаризации заключается в следующем:

- а) инвентаризация является способом установления соответствия данных бухгалтерского учета и других форм экономического учета с реальным положением дел;
- б) представляет собой способ контроля и проверки целостности экономических средств, добросовестного распоряжения имуществом для укрепления экономического благосостояния

- предприятия. По результатам инвентаризации устанавливаются ответственные лица и меры восстановления ущерба, нанесенного имуществу;
- с) инвентаризация способствует мобилизации внутренних ресурсов, так как позволяет выявить бездействующие, неиспользованные и поврежденные материальные ценности;
  - д) путем инвентаризации устанавливают величины некоторых экономических показателей бухгалтерского учета. На основе этого определяется незавершенное производство, которое влияет на точный расчет затрат и итоговых результатов;
  - е) инвентаризация является обязательным этапом, предшествующим составлению годового бухгалтерского баланса, и способствует точному отражению состояния имущества, представленного в отчете;
  - ф) инвентаризация способствует соблюдению финансовой дисциплины и нормальному проведению расчетов путем выявления дебиторских задолженностей и, соответственно, не выплаченных в сроки долгов (кредиторских задолженностей).
  - г) по результатам инвентаризации можно сделать ряд выводов для улучшения организации текущего бухгалтерского учета, оперативного учета и контроля управления имуществом.

Органы центрального и местного публичного управления проводят инвентаризацию имущества публичной собственности и, на основе инвентаризационных описей, обеспечивают их разграничение как по принадлежности (государственной/местной), так и по сфере (публичной/частной), в соответствии с Законом №113 и Положением о порядке проведения инвентаризации №60.

Списки недвижимости, находящейся в публичной собственности государства или АТЕ, составляются на основе документов инвентаризации. Списки недвижимого имущества публичной собственности государства, согласованные с органами местного публичного управления, на территории которых они располагаются, и утвержденные постановлением правительства, служат основанием для первичной регистрации соответствующего недвижимого имущества в территориальном кадастровом офисе.

Списки недвижимого имущества публичной собственности АТЕ, находящегося в управлении ОМПУ первого уровня, согласованные с

ОМПУ второго уровня и заинтересованными органами центрального публичного управления и утвержденные решением соответствующих советов первого уровня, служат основанием для первичной регистрации соответствующего недвижимого имущества в реестре недвижимости. Списки недвижимого имущества публичной собственности АТЕ, находящегося в управлении органов местного публичного управления второго уровня, согласованные с ОМПУ первого уровня и заинтересованными органами центрального публичного управления и утвержденные решением соответствующих советов второго уровня, служат основанием для первичной регистрации соответствующего недвижимого имущества в территориальном кадастровом офисе.

Бухгалтерский учет имущества публичной сферы, находящегося в управлении юридических лиц, проводится в строгом соответствии с нормами, утвержденными Министерством финансов. Инвентаризация имущества публичной собственности осуществляется способами и в сроки, установленные правительством, юридическими лицами, ответственными за инвентаризацию имущества публичной собственности, обобщается органами публичной власти и передается компетентным органам. Согласно Положению о порядке проведения инвентаризации №60 (п. 3), субъект проводит инвентаризацию:

- 1) в начале деятельности, основной целью которой является установление и оценка элементов актива и обязательств, составляющих взнос в уставный капитал;
- 2) не реже одного раза за отчетный период, как правило, в конце отчетного периода. Субъекты могут проводить инвентаризацию и до окончания отчетного периода при условии Правильной оценки и отражения в финансовом отчете результатов инвентаризации;
- 3) в случае реорганизации или прекращения деятельности субъекта;
- 4) в случае приостановления деятельности;
- 5) в случае смены или замещения заведующего или материально ответственного лица подразделения (отдела, склада) в день приема-передачи ценностей и/или по требованию одного или нескольких материально ответственных лиц того же подразделения (отдела, склада);



- 6) при установлении фактов краж, хищений, растрат, злоупотреблений, а также порчи ценностей - непосредственно в момент их выявления;
- 7) в случае пожара, стихийных бедствий или прочих чрезвычайных событий (наводнений, землетрясений и др.);
- 8) по требованию уполномоченных органов, в соответствии с законодательством;
- 9) в случае существования информации, сведений (сигналов) о недостачах или излишках, которые могут быть установлены только путем проведения инвентаризации;
- 10) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, или по решению руководителя субъекта.

Общей инвентаризации подлежат все виды ценностей субъекта.

При проведении инвентаризации:

- 1) устанавливается фактическое наличие элементов актива и обязательств (нематериальных активов и основных средств, финансовых инвестиций, товарно-материальных запасов, денежных средств в кассе и на текущих счетах в финансовых учреждениях, денежных документов, объема незавершенного производства, дебиторской и кредиторской задолженности);
- 2) проверяется целостность активов путем сравнения их фактического наличия с данными бухгалтерского учета;
- 3) устанавливается безнадежная дебиторская задолженность и кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности;
- 4) устанавливаются ценности, которые частично или полностью потеряли свое первоначальное качество;
- 5) устанавливаются ценности, не используемые в процессе деятельности субъекта;
- 6) проверяется соблюдение правил и условий хранения товарно-материальных запасов, денежных средств и денежных документов, а также условия содержания и хранения машин, оборудования и прочих основных средств.

Ответственность за проведение инвентаризации несет руководитель субъекта. Руководитель субъекта на основании Приказа (Распоряжения) о проведении инвентаризации назначает инвентаризационную комиссию или центральную комиссию, при необходимости.

Инвентаризационная комиссия состоит не менее чем из 3 человек: председателя и членов комиссии, за исключением микроструктур, в которых инвентаризацию может проводить один человек. Члены центральной и инвентаризационной комиссии несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за нарушение правил проведения инвентаризации (например, за внесение заведомо неправильных данных о фактических остатках активов и обязательств с целью сокрытия недостатков и излишков).

Наименование инвентаризируемых ценностей и их количество отражаются:

- 1) в инвентаризационных описях и прочих бланках (типовых формах), согласно Положению;
- 2) в единицах измерения, установленных согласно Классификатору Республики Молдова “Единицы измерения и расчета”, утвержденному постановлением «Молдовастандарт» N 336-ST от 3 октября 1997 г.

Проинвентаризированные элементы актива и обязательств отражаются в типовых формах, предусмотренных Положением, к которым относятся:

- 1) Инвентаризационная опись активов;
- 2) Инвентаризационная опись товарно-материальных запасов (количественно-стоимостная);
- 3) Инвентаризационная опись товарно-материальных запасов (стоимостная);
- 4) Инвентаризационная опись ценностей, временно переданных другим субъектам;
- 5) Инвентаризационная опись незавершенных активов;
- 6) Инвентаризационная опись животных, учтенных отдельно;
- 7) Инвентаризационная опись животных, учтенных в групповом порядке;
- 8) Акт об инвентаризации денежных средств и документов;
- 9) Инвентаризационная опись типовых форм первичных документов строгой отчетности;
- 10) Инвентаризационная опись дебиторской и кредиторской задолженности.

Под активами понимают средства, предназначенные для использования в течение периода больше одного года в деятельно-

сти субъекта или для передачи в пользование третьим лицам. Материальные ценности представляют собой активы в виде основных средств, земель, незавершенные долгосрочные материальные активы и минеральные ресурсы.

Кроме вышеперечисленных инвентаризационных описей, для процесса инвентаризации в Положении содержатся и другие документы:

- а) типовая форма выписки со счета (приложение 13) и способ ее представления, которая служит документом для подтверждения наличия или отсутствия у предприятия дебиторских и кредиторских задолженностей;
- б) регистр сверки результатов инвентаризации (приложение 15), который служит обязательным бухгалтерским документом регистрации результатов инвентаризации элементов активов и распределенных по группам задолженностей в зависимости от их типа;
- в) типовая форма расчета площади и объема (приложение 16).

Таким образом, в результате выявления недостач и излишков на основе инвентаризационных описей, составляется *Регистр сверки результатов инвентаризации*.

Бланки инвентаризационных описей могут быть изменены исходя из требований каждого субъекта. По ценностям, по которым инвентаризационная комиссия установила дефекты, составляются отдельные инвентаризационные описи. Инвентаризационные описи заполняются вручную, четко (чернилами или шариковой ручкой) или автоматизированно. В инвентаризационных описях не допускаются исправления или пометки, а также не допускается оставлять незаполненные строки. Незаполненные строки инвентаризационных описей прочеркиваются. Ошибки могут быть исправлены только при условии подписи инвентаризационных описей всеми членами комиссии и материально ответственными лицами путем аннулирования ошибочных записей и внесения корректной информации. Запрещается вносить в инвентаризационные описи данные со слов материально ответственных лиц или по данным бухгалтерского учета без проверки фактического наличия элементов актива и обязательств. Инвентаризационные описи составляются по подразделениям и ценностям в двух экземплярах: один – для материально

ответственного лица, второй – для инвентаризационной комиссии, на каждой странице все члены инвентаризационной комиссии и материально ответственные лица ставят свои подписи. В случае приема-передачи подразделения инвентаризационные описи составляются в трех экземплярах, из которых один экземпляр – для материально ответственного лица, которое передает подразделение; второй – для материально ответственного лица, которое принимает подразделение; третий – для инвентаризационной комиссии

Для ценностей, принадлежащих другим субъектам, составляются отдельные инвентаризационные описи в 3 экземплярах, которые содержат данные первичных документов, количество, стоимость и прочую необходимую информацию. В течение не более 3 рабочих дней после завершения инвентаризации данные описи передаются субъектам, которым принадлежат ценности (собственникам). Собственник ценностей в течение 5 рабочих дней со дня получения инвентаризационных описей должен подтвердить правильность данных. Неподтверждение данных предполагает признание их правильности, а в случае их несоответствия субъект поясняет несоответствие и сообщает об этих результатах субъектам, на хранении которых находятся ценности.

Ценности, которые находятся на хранении на складах других субъектов или были переданы на переработку, вносятся в инвентаризационную опись ИНВ-4 **„Инвентаризационная опись ценностей, временно переданных другим субъектам”** (Положение о порядке проведения инвентаризации №60, приложение 7), составленную на основании первичных документов, подтверждающих передачу этих ценностей. В течение 3 рабочих дней после завершения инвентаризации данные описи передаются субъектам, которым были переданы ценности. При получении копий инвентаризационных описей от субъекта, на хранении или переработке у которого находятся ценности, бухгалтерия в течение 5 рабочих дней со дня получения инвентаризационных описей сравнивает данные из этих описей и первичных документов, на основании которых ценности были переданы на хранение или переработку.

Специальные сооружения и оборудование (электроэнергетические, тепловые сети, сети газо- и водоснабжения, канализации, телекоммуникационные связи, железные дороги и т.д.) инвентаризируют

ся, согласно требованиям Положения и прочих правил, являющихся специфическими для некоторых отраслей национальной экономики. В случае выявления не отраженных в бухгалтерском учете объектов нематериальных активов и основных средств или неправильного отражения данных их характеризующих, инвентаризационная комиссия должна включить их в *отдельные инвентаризационные описи*. Незавершенное строительство, незавершенные проектно-изыскательские работы, а также приостановленные ремонтные работы отражаются в инвентаризационных описях с указанием причин приостановления и лица, утвердившего приостановление работ. Незавершенные капитальные сооружения вносятся в отдельную инвентаризационную опись „*Инвентаризационная опись незавершенных активов*”. Основные средства, не используемые по некоторым причинам и/или не подлежащие восстановлению, вносятся в отдельную инвентаризационную опись с указанием причин, приведшим к неспособности их использования (порча, полный износ и т.д.), и передаются центральной комиссии, при необходимости, или руководителю субъекта с предложением мер по их продаже, списанию или переоснащению.

Результаты инвентаризации определяются путем сопоставления данных, отраженных в инвентаризационных описях, и бухгалтерскими данными. Расхождения между результатами инвентаризации и бухгалтерскими данными вносятся в ИНВ-11 „**Регистр сверки результатов инвентаризации**” (*приложение 15 Положения №60*). По завершении инвентаризации протокол инвентаризационной комиссии, инвентаризационные описи, расчеты и прочие документы в течение 3 рабочих дней передаются центральной комиссии и/или руководителю субъекта с целью их информирования и принятия решений. Руководитель субъекта после согласования с главным бухгалтером и начальником юридической службы, при необходимости, в срок не более 5 рабочих дней принимает решение относительно результатов инвентаризации. Результаты инвентаризации регистрируются как в технико-оперативном учете, так и в бухгалтерском учете в течение не более 5 рабочих дней с даты принятия решения по результатам инвентаризации.

Недостачи ценностей сверх норм естественной убыли, а также ущерб, причиненный от их повреждения, возмещаются виновными лицами (*п. 86 Положения №60*). Сумма недостач и потерь сверх

норм естественной убыли, а также потери, связанные с повреждением ценностей, выявленные в результате проведения инвентаризации, возмещаются виновными лицами в соответствии с Трудовым кодексом.

В случае неустановления лиц, виновных в недостатке сверх норм естественной убыли и/или потери, полученной от повреждения ценностей, отражаются как расходы периода. В случае установления недостатков по ценностям, подлежащим возмещению, но которые не могут быть приобретены на рынке, стоимость их возмещения определяется комиссией, сформированной из специалистов в соответствующей области или специализированными субъектами.

Выявленные недостатки ценностей могут взыскиваться с виновных лиц и в форме аналогичных ценностей (по той же стоимости) с разрешения руководителя субъекта. Добровольное возмещение материального ущерба производится на основании соглашения между субъектом и виновным лицом. В этом случае субъект издает соглашение о взыскании, а виновное лицо предоставляет платежное обязательство (*п. 90 Положения №60*).

### 7.4. РЕГИСТР ПУБЛИЧНОГО ИМУЩЕСТВА

Учет всего имущества публичной собственности ведется в Регистре публичного имущества (далее – Регистр), который представляет собой систему сбора, хранения и обработки информации юридического и финансового характера с целью учета всего имущества публичной собственности. В Регистре содержится информация о балансовой стоимости публичной собственности РМ на ее территории и за ее пределами, а также о способах и результатах использования этого имущества. Регистр отражает характер и балансовую стоимость публичной собственности по состоянию на 1 января отчетного года по организациям, которые располагают таким имуществом, по органам публичной власти и по административно-территориальным единицам второго уровня.

В Регистр вносятся данные о балансовой стоимости имущества государственных и муниципальных предприятий, публичных учреждений, коммерческих обществ с публичным и публично-частным капиталом, а также данные об акциях (долях в уставном капитале),

находящихся в публичной собственности, о государственном имуществе, переданном в хозяйственное ведение коммерческим обществам, данные о предмете договора по ЧГП, а также данные о недвижимом имуществе в публичной собственности государства (в дальнейшем – объекты учета).

Регистр ведется Агентством публичной собственности в порядке, установленном Законом №121 от 4 мая 2007 года «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» и положением «О Регистре публичного имущества», утвержденным Постановлением Правительства № 675 от 06.06.2008 г. Таким образом, функцию держателя регистра публичной собственности выполняет Агентство.

Агентство ежегодно составляет баланс публичного имущества РМ по состоянию на 1 января текущего и предыдущего года. Баланс публичного имущества РМ должен содержать следующую информацию:

- a) баланс государственного имущества по стране в целом и по каждой отрасли национальной экономики в отдельности в сравнении с предыдущим годом;
- b) баланс имущества АТЕ по стране в целом и по каждой АТЕ второго уровня в сравнении с предыдущим годом;
- c) анализ способов и эффективности использования публичного имущества в отчетном году в сравнении с предыдущим годом.

Основным источником информации для ведения Регистра служат отчеты о публичном имуществе, составленные публичными органами и представляемые Агентству один раз в год, до 15 апреля. Агентство имеет право дополнить Регистр из следующих дополнительных источников информации:

- a) информация о государственной регистрации коммерческих обществ с долей участия государства или органов местного публичного управления, предоставляемая ГП “Государственная регистрационная палата”;
- b) информация о продаже акций государства посредством Фондовой биржи, предоставляемая Фондовой биржей Молдовы или Национальным депозитарием ценных бумаг Молдовы;
- c) информация о регистрации ценных бумаг и величине уставного капитала акционерных обществ с публичным или публично-частным капиталом, опубликованная в ОМ или предоставляемая Национальной комиссией по финансовому рынку;

- d) выписка из Регистра владельцев ценных именных бумаг, предоставленная соответствующим независимым регистратором;
- e) информация о публичном имуществе, предоставляемая юридическими лицами с долей участия государства или органов местного публичного управления;
- f) информация о владельце недвижимого имущества, предоставляемая Агентством земельных отношений и кадастра или ГП “Cadastru”;
- g) данные годового финансового отчета субъекта, представленные им или Информационной службой финансовых отчетов при Национальном бюро статистики;
- h) информация о публичном имуществе государства, переданном в хозяйственное ведение коммерческим обществам, предоставленная ими или соответствующим управлением Агентства;
- i) информация о продаже государственного имущества, предоставленная соответствующим управлением Агентства.
- j) копия договора частно-государственного партнерства и дополнительных соглашений к нему;
- k) информация об исполнении договоров частно-государственного партнерства, предоставленная соответствующим управлением Агентства.

На основании всей полученной информации Агентство составляет годовой баланс публичного имущества по состоянию на 1 января текущего и предыдущего годов.

Деятельность государственных/муниципальных предприятий и КО с полностью или преимущественно публичным капиталом подлежит финансовому мониторингу в целях укрепления финансовой дисциплины и повышения эффективности использования публичного имущества. Финансовый мониторинг деятельности государственных предприятий, коммерческих обществ с полностью или преимущественно государственным капиталом осуществляется Министерством финансов, а деятельности МП и КО с капиталом, полностью или преимущественно принадлежащим АТЕ, – ОМПУ. Результаты финансового мониторинга представляются компетентным органам государственной власти.



Таким образом, государственные органы представляют Агентству один раз в год, до 15 апреля, отчеты о публичном имуществе, которое находится в их управлении, способах и результатах его использования по состоянию на 1 января каждого года.

Государственные органы представляют отчеты с сопроводительным письмом. Документы, на основе которых производятся записи в Регистре, должны быть подписаны и заверены печатью органа, представляющего информацию. В случаях, когда представленная информация занимает несколько страниц, они должны быть сшиты, а обратная сторона последней страницы – подписана и заверена печатью соответствующего органа. Представленные несоответствующим образом отчеты будут считаться непредставленными.

### **Агентство:**

- a) обеспечивает обработку информации из представленных отчетов и вносит соответствующие записи в регистр публичного имущества;
- b) представляет правительству до 1 июня годовой баланс публичного имущества по состоянию на 1 января каждого года;
- c) представляет правительству до 1 мая каждого года информацию об органах публичного управления, которые не представили в установленные сроки отчеты о публичном имуществе, находящемся в их управлении.

ГП /МП и КО с публичным или публично-частным капиталом, а также те, в экономическом управлении которых находится публичная собственность государства, представляют соответствующим органам центрального и местного публичного управления годовые финансовые отчеты и другие данные, необходимые для составления отчетов о публичном имуществе, способах и результатах его использования.

### **Регистр** подразделяется на следующие подрегистры:

- a) Подрегистр № 1 – имущества публичных учреждений;
- b) Подрегистр № 2 – имущества государственных/муниципальных предприятий;
- c) Подрегистр № 3 – акций (долей в уставном капитале), находящихся в публичной собственности коммерческих обществ;

- d) Подрегистр № 4 – государственного имущества, переданного в хозяйственное ведение коммерческим обществам;
- e) Подрегистр № 5 – частно-государственных партнерств;
- f) Подрегистр № 6 – публичного имущества, переданного в доверительное управление;
- g) Подрегистр № 7 – недвижимого публичного имущества государства;
- h) специальный подрегистр.

Регистр ведется в письменной форме от руки и в электронной форме на государственном языке. При различии записей в письменной и электронной формах Регистра верными признаются записи из Регистра, который ведется в письменной форме.

Регистраторы назначаются приказом директора Агентства. Заполнение Регистра в письменной форме осуществляется посредством внесения данных в книги регистрации (*далее – книги*). Каждая книга в обязательном порядке содержит название Регистра и подрегистра, наименование держателя Регистра, лица, осуществляющего контроль над его ведением, имя и фамилию регистратора, номер книги, сроки ведения и хранения книги.

Записи в книгах Регистра совершаются в течение 30 рабочих дней с даты получения Агентством публичной собственности от публичных органов отчетов и других документов, предусмотренных нормативными актами, за исключением отчетов о недвижимом публичном имуществе государства, для которых записи будут осуществляться в течение 60 рабочих дней, а дополнительная информация, затребованная регистратором, – не позднее пяти дней после ее представления.

Сведения, составляющие государственную или коммерческую тайну, вносятся в отдельный Регистр в зашифрованной (закодированной) форме. Лица, виновные в разглашении государственной или коммерческой тайны, содержащейся в Регистре, несут ответственность, предусмотренную законодательством.

При полном отчуждении публичного имущества, его списании или ликвидации в установленном порядке осуществляется его исключение из Регистра. Исключение объекта учета производится путем перечеркивания всех записей с поправками, изменениями и дополнениями, с указанием даты исключения и наименова-

ния подтверждающего документа и подписывается регистратором, контролером и заверяется печатью. Перечеркивание записей осуществляется таким образом, чтобы первоначальный текст мог быть прочитан со всеми произведенными поправками, изменениями и дополнениями.

### **Регистратор вправе:**

- a) требовать дополнительную информацию о регистрируемом имуществе, если возникают сомнения относительно достоверности или полноты представленных данных;
- b) вносить записи в Регистр или вычеркивать их из него и на основании полученной информации путем подключения к Государственному регистру правовых единиц или Регистру недвижимого имущества.

### **Публичные органы обязаны:**

- a) обеспечить достоверность представляемых для регистрации данных и их обновление в порядке, установленном законодательством;
- b) представлять регистратору уточненную или дополнительную информацию об объекте регистрации в течение 10 дней со дня ее запроса;
- c) представлять копии подтверждающих документов о создании, реорганизации, изменении уставного капитала или ликвидации объекта.

### **Регистратор обязан:**

- a. не допускать распространения, изменения, уничтожения данных Регистра или их противозаконного использования;
- b. ответить в течение пяти рабочих дней на запрос органов и лиц, которые, согласно законодательству, вправе требовать соответствующую информацию.

Электронное ведение Регистра обеспечивается путем формирования информационного ресурса, представляющего собой совокупность информационных объектов, с использованием соответствующей автоматизированной информационной системы. Электронное

ведение Регистра осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных для письменной формы.

После заполнения книг Регистра или истечения сроков, установленных для внесения записей, держатель Регистра должен обеспечить их хранение в архиве Агентства в порядке, установленном законодательством. Документы, послужившие основанием для внесения записей в Регистр, хранятся пять лет с даты их представления в Агентство. В случае утери, уничтожения или повреждения данных, внесенных в книги Регистра, а также при повреждении знаков контроля (подписей, оттисков печатей) держатель Регистра восстанавливает их.

Книги Регистра могут быть восстановлены полностью или частично по документам, которые служили основанием для осуществления записей в Регистре и выписок из него, а если соответствующие документы не сохранились, – на основании их копий, удостоверенных в установленном порядке, а также на основании других источников информации. Электронная форма Регистра подлежит восстановлению путем повторного введения данных из соответствующих документов или книг Регистра или из копий, которые хранятся на электронных носителях. По истечении срока хранения книги Регистра и документы, на основании которых внесены записи, передаются в Национальный архив Республики Молдова.

Агентство представляет по запросу/требованию компетентных публичных органов информацию бесплатно, а по запросу других лиц – в порядке, установленном правительством.

Регистратор несет персональную ответственность за достоверность записей в Регистре.

Лица, виновные в нарушении порядка заполнения и ведения Регистра, несут гражданскую, дисциплинарную, административную или уголовную ответственность согласно законодательству.

### 7.5. КАДАСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Кадастр недвижимого имущества является единой многофункциональной системой государственной регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, а также стоимостной оценки этих объектов. Кадастр недвижимого имущества является основ-

ным кадастром страны, в котором идентифицируются, описываются, оцениваются и отражаются на кадастровых планах все объекты недвижимого имущества страны, а также регистрируются права их обладателей. Специализированный кадастр включает систематизированные данные о недвижимом имуществе в зависимости от природных и других особенностей, определенных законодательством. К специализированным кадастрам относятся водный, лесной, градостроительный и другие кадастры.

Основные положения о кадастре недвижимого имущества содержатся в Законе № 1543 от 25.02.1998 г. «О кадастре недвижимого имущества», инструкции №112 от 22.06.2005 г. «О регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них», утвержденной Приказом Агентства земельных отношений и кадастра, Инструкции №140 от 06.08.2012 «О способе разработки и обновления кадастровых и геометрических планов», утвержденной Приказом Агентства земельных отношений и кадастра, и другими законодательными документами.

Основными задачами кадастра недвижимого имущества являются:

- 1) идентификация, описание, оценивание и отражение на кадастровых планах всех объектов недвижимого имущества страны;
- 2) государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и правообладателей.

Кадастр создается и ведется территориальными кадастровыми офисами в зонах их деятельности, определенных Агентством земельных отношений и кадастра.

Кадастр недвижимого имущества включает:

- кадастровые планы территории;
- регистр недвижимого имущества;
- кадастровые дела по каждому объекту недвижимости.

Роль и значение кадастра недвижимого имущества не ограничивается государственной регистрацией имущества и прав на него. Регистрация недвижимого имущества и прав на него не является самоцелью. Роль кадастра значительно шире, так как, наряду с перечисленными функциями, он выполняет и много других. Многофунк-

циональное значение кадастра недвижимого имущества проявляется в следующем:

- a) создание и обеспечение цивилизованного рынка недвижимого имущества;
- b) гарантирование права собственности и других прав на недвижимое имущество, в том числе через гарантийный фонд в составе Агентства земельных отношений и кадастра (государство гарантирует только права на недвижимое имущество, зарегистрированное в кадастре);
- c) охрана законных прав и интересов собственников и других держателей прав на недвижимое имущество;
- d) обеспечение условий реализации полномочий государства в области управления земельными ресурсами и другими объектами недвижимого имущества;
- e) предоставление заинтересованным физическим и юридическим лицам, а также органам публичного управления достоверной информации о состоянии и тенденциях развития рынка недвижимости в стране;
- f) предоставление заинтересованным физическим и юридическим лицам достоверной информации о юридическом статусе конкретного объекта недвижимого имущества в целях осуществления гражданско-правовых актов с недвижимым имуществом;
- g) поддержка налоговой политики государства путем предоставления налоговым органам достоверной информации о недвижимом имуществе, его стоимости, адекватно рыночной, его собственниках и других держателях прав на него, в целях налогообложения;
- h) увеличение доходов в государственный бюджет и местные бюджеты путем установления оптимальных выплат за право обладания и пользования объектами недвижимого имущества;
- i) создание адекватных предпосылок привлечения инвестиций в недвижимость;
- j) обеспечение условий оперативного управления и развития территорий, переданных в ведение компетентными публичными органами;

- k) обеспечение адекватных юридических условий применения и развития ипотечного кредитования;
- l) поддержка обмена информацией между кадастром недвижимого имущества и специализированными кадастрами;
- m) обеспечение технического, экономического и юридического учета недвижимого имущества.

Одной из функций кадастра является обеспечение технического, экономического и юридического учета недвижимого имущества. Это обеспечивается тем, что в кадастре сосредоточена вся информация о:

- 1) техническом состоянии объектов недвижимого имущества (дата сдачи в эксплуатацию и сроки эксплуатации, тип и качество использованных строительных материалов: камень, глина, бетон и др.; уровень сейсмической устойчивости зданий, наличие или отсутствие инфраструктуры/инженерных коммуникаций и т.д.);
- 2) экономической ценности недвижимости (назначение, количественная и качественная характеристика земель, их плодородие/бонитет, функциональное назначение и оцененная стоимость земель и других объектов недвижимости: промышленное или жилое здание и др.; индивидуальный дом или жилой блок; количество этажей и конкретный этаж объекта недвижимости/квартиры; географическое расположение объекта недвижимости – юридический адрес и единый кадастровый номер; стоимость объекта недвижимости, адекватная рыночной, в целях налогообложения и т.д.);
- 3) предыдущем юридическом статусе (история объекта недвижимости – предыдущие собственники и держатели прав на недвижимость) и настоящем юридическом статусе (собственники и держатели прав; форма собственности – публичная (государственная или муниципальная) или частная (индивидуальная или коллективная); других правах и обременениях/ограничениях (наличие или отсутствие права найма, аренды, ипотеки, ареста) на данное имущество.

В плане информирования кадастр недвижимого имущества выполняет следующие функции:

- a) предоставляет заинтересованным физическим и юридическим лицам, а также органам публичного управления достоверную

информацию о состоянии и тенденциях развития рынка недвижимости в стране;

- b) предоставляет заинтересованным физическим и юридическим лицам достоверную информацию о юридическом статусе конкретного объекта недвижимого имущества в целях гарантирования прав и осуществления гражданско-правовых актов с недвижимым имуществом (купли-продажи, обмена, дарения, наследования и др.);
- c) предоставляет налоговым органам достоверную информацию о недвижимом имуществе, его стоимости, адекватной рыночной, в целях налогообложения;
- d) предоставляет правоохранительным органам (судебным инстанциям, органам прокуратуры, нотариусам, адвокатам, органам внутренних дел, в том числе предварительного следствия) достоверную информацию о собственниках, недвижимом имуществе и зарегистрированных на него прав.

Кадастр недвижимого имущества служит в качестве открытой системы информирования участников рынка недвижимости и органов публичного управления, в том числе налоговых органов. Транспарентность данных о государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него – это не только право на информацию, но один из фундаментальных принципов кадастрового права. Это означает, что ни один закон или другой нормативный акт не может ограничивать или лишать граждан, юридических лиц и органы публичного управления (центральные и местные) права на информацию о государственной регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, содержащуюся в кадастре недвижимого имущества.

### **Объектами регистрации являются:**

- 1) недвижимое имущество;
- 2) право на объект недвижимого имущества;
- 3) другие вещные права на недвижимое имущество;
- 4) права требования в связи с недвижимостью;
- 5) юридические факты и правоотношения в связи с недвижимым имуществом.

### **К недвижимому имуществу относятся:**

- земельные участки;
- здания и сооружения, прочно связанные с землей;



- квартиры и другие изолированные помещения;
- участки недр;
- обособленные водные объекты;
- многолетние насаждения (виноградники, сады).

К другим правам относятся остальные вещные права (право узуфрукта и др.) и права требования (право найма; право аренды и уступка требования/цессия на срок более 3-х лет; преимущественное право, возникшее на основании юридического акта). К юридическим фактам и правоотношениям, связанным с недвижимым имуществом, относятся наложение судебного запрета на недвижимое имущество, снятие его и т.д.

Государственной регистрации в кадастре недвижимого имущества подлежат:

- 1) вещные права (право собственности и другие вещные права) на объекты недвижимого имущества;
- 2) права требования, юридические факты и правоотношения в связи с недвижимым имуществом.

К категории вещных прав, подлежащих государственной регистрации в кадастре недвижимого имущества, относятся:

- 1) право государственной собственности на недвижимое имущество (*право государства РМ на объекты недвижимого имущества*);
- 2) право АТЕ на недвижимое имущество.

При регистрации недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности, в кадастре недвижимого имущества указывается область публичной собственности, к которой относится зарегистрированный объект (***публичная или частная***). Реестр недвижимого имущества является основным документом кадастра и содержит систему записей об объектах недвижимого имущества и правах на них. В Реестре описаны *объекты недвижимого имущества*, указаны *вещные права* в отношении этого объекта, а также *права требования, юридические факты и правоотношения в связи с этим объектом*. Реестр содержит записи о каждом объекте недвижимого имущества, о праве собственности и других имущественных правах, о правообладателях, о правоустанавливающих документах, о сделках с объектами недвижимого имущества и других основаниях возникновения, изменения, обременения и прекращения прав.

Реестр ведется Территориальным кадастровым офисом (*далее – ТКО*) для объектов недвижимого имущества из района деятельности территориального кадастрового офиса (района, сектора), определенного Агентством земельных отношений и кадастра (*далее – Агентство*). Реестр ведется в мануальной форме (*бумажная картотека*) и *компьютеризированной форме* (база данных). По каждому земельному участку и другому объекту недвижимости открывается отдельная карточка. Бумажная карточка состоит из *папки и листов для внесения записей* о недвижимом имуществе и правах на него.

Записи, сделанные в Реестре, признаются подлинными и полными до их опровержения. Данные Реестра считаются подлинными и будут интерпретированы в пользу того, кто получил это право от другого лица путем юридического акта, если право записано в Реестре на имя соответствующего лица, за исключением случаев, если ранее в Реестр было внесено опровержение подлинности этой записи или если отсутствие подлинности записи было известно получателю недвижимого имущества ранее.

Если данные реестра недвижимого имущества не соответствуют данным других документов кадастра или данным, установленным на местности, достоверными считаются данные реестра недвижимого имущества, за исключением случаев наличия явной технической ошибки. Если данные Реестра в бумажной форме не соответствуют данным Реестра в электронной форме, подлинными считаются данные Реестра, ведущегося в письменной форме (бумажная картотека). Таким образом, данные в письменной форме на листах бумаги преобладают над данными Реестра, ведущегося в электронной форме. Запись в Реестре в письменной форме должна быть совершена таким образом, чтобы исключалась возможность ее подчистки (стирания, уничтожения) механическими, химическими или иными способами без оставления явных следов подчистки (стирания, уничтожения).

Данные вносятся в Реестр в хронологическом порядке. Любая запись в Реестре удостоверяется печатью и подписью регистратора. В случае обнаружения не удостоверенной печатью и подписью регистратора записи документы из кадастрового дела будут рассмотрены для вынесения решения о достоверности записи. При возникно-

вении каких-либо сомнений по поводу достоверности записи будет приглашен правообладатель с правоустанавливающими документами. Записи, относящиеся к площади, назначению, категории пользования объекта недвижимого имущества не дают правообладателю каких-либо преимуществ, только исходя из существования данных записей, если существует юридический акт, подтверждающий иное.

Для ведения Реестра Территориальный кадастровый офис использует:

- *кадастровый план и/или геометрический план;*
- *кадастровое дело;*
- *книгу приема заявлений;*
- *книгу входящих и исходящих документов.*

Реестр недвижимого имущества подлежит постоянному хранению. В нем указываются все сведения об имеющихся и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества. Таким образом, Реестр позволяет идентифицировать бывших собственников и историю недвижимого имущества. Уничтожение утративших силу документов, подтверждавших права на объект недвижимого имущества, а также изъятие каких-либо документов из кадастрового дела запрещается и влечет за собой дисциплинарную ответственность виновных лиц, включая материальную, гражданскую, административную и уголовную, в зависимости от случая.

Записи в Реестре недвижимого имущества могут быть трех видов:

- 1) табулирование;**
- 2) временная запись;**
- 3) отметка.**

Предметом табулирования и временной записи являются табулярные права (*право собственности, право управления, ипотека и другие вещные права*), а отметка осуществляется при регистрации прав требования (*имущественный наем, аренда*), а также юридических фактов или правоотношений в связи с объектом недвижимого имущества, зарегистрированным в Реестре (*запрет на отчуждение объекта недвижимого имущества, обременение в отношении записанного права, арест, действия в судебных инстанциях/вызовы в суд в связи с объектом недвижимости или вписанным правом и т.д.*).

Временная запись вещных прав в Реестре осуществляется при условии их дальнейшего подтверждения лицом, имеющим право, в установленные сроки (*например, в случае приобретения некоторых отложенных прав или в случае, когда решение суда о предоставлении права не является окончательным и не подлежащим обжалованию*).

Внесение или исключение запретов, ареста и других юридических фактов и правоотношений может быть осуществлено по запросу судебной инстанции, органа исполнения судебного решения или органов уголовного преследования.

Информация кадастра недвижимого имущества является исключительно предметом собственности государства. Право экономического управления информацией кадастра принадлежит:

- 1) Агентству земельных отношений и кадастра;
- 2) Государственному предприятию «Cadastru», в том числе его филиалам (Территориальным кадастровым офисам, расположенным в районных центрах, муниципиях и городах), а также другим органам, уполномоченным вести специализированные кадастры.

### 7.6. ПРОЦЕДУРА РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВ НА НЕГО

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой внесение соответствующей информации в реестр недвижимого имущества (*далее – Реестр*), которая касается самого недвижимого имущества, а также права на него, других вещных прав, прав требования, юридических фактов и правоотношений в связи с недвижимым имуществом и обладателем прав на него.

**Регистрация прав** на недвижимое имущество проводится после:

- 1) выполнения кадастровых работ;
- 2) составления кадастрового плана территории;
- 3) составления кадастрового дела в отношении соответствующего объекта недвижимого имущества.

Регистрация прав осуществляется по заявлению правообладателя, за исключением случаев, предусмотренных законом №1543.

Если документ, подтверждающий права, является документом публичных органов или нотариально заверенным договором, заявление о регистрации подается одной из сторон. В случае, если подтверждающий права документ представляет собой контракт в письменной форме и законодательство не предусматривает необходимость обязательного нотариального заверения, заявление о регистрации подается сторонами, заключившими договор.

В том случае, если заявление о регистрации прав подано представителем правообладателя, последний должен представить достоверность, контракт или другой документ, подтверждающий его полномочия. Заявление о регистрации, сопровождаемое необходимыми документами, может подать исполнитель кадастровых работ (если выполненные работы влекут изменение кадастровой документации) или предприятие, предоставляющее услуги по недвижимости, при совокупном соблюдении следующих условий:

- уставный капитал предприятия составляет не менее одного миллиона леев;
- предприятие действует в данной области не менее пяти лет;
- договор между предприятием и правообладателем содержит положение о представительстве;
- предприятие составляет гарантийное обязательство в размере 100 процентов стоимости стандартного объекта недвижимого имущества, оцененного в целях налогообложения, но не более чем в размере 200 тысяч леев в пользу Специализированного предприятия в области кадастра для компенсации возможного ущерба, причиненного данному предприятию.

Регистрация прав включает:

- a) прием заявления о регистрации прав на объект недвижимого имущества и регистрацию его в журнале заявлений;
- b) внесение в реестр недвижимого имущества отметки о принятии заявления о регистрации;
- c) рассмотрение принятых заявлений;
- d) принятие решения о регистрации или об отказе в регистрации прав;
- e) внесение необходимых изменений в кадастровое дело – при изменениях в составе объекта недвижимого имущества или

его назначения либо составление кадастрового дела – при формировании нового объекта недвижимого имущества;

- f) внесение записи в реестр недвижимого имущества;
- g) проставление штампа о регистрации прав на всех экземплярах правоустанавливающих документов, на основании которых осуществлена регистрация прав;
- h) включение в кадастровое дело правоустанавливающих документов.

Регистрация прав на объекты недвижимого имущества осуществляется на основании следующих документов:

1. административных актов, принятых уполномоченными органами публичной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим на дату их принятия;
2. договоров в отношении объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с законодательством, действовавшим на дату их заключения;
3. свидетельств о праве на наследство;
4. решений судебных инстанций;
5. протоколов о приобретении недвижимости на аукционе, составленных судебным исполнителем и подтвержденных судебной инстанцией, или протоколов о принудительной передаче права собственности на недвижимое имущество, составленных судебным исполнителем;
6. документов, удостоверяющих право обладателей земель, и других документов (свидетельств) о правах на объекты недвижимого имущества, выданных уполномоченными органами публичной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим на дату их выдачи;
7. иных документов о возникновении или переходе прав на объекты недвижимого имущества, выданных в соответствии с законодательством, действовавшим на дату возникновения или перехода этих прав.

Регистратор обязан проверить юридическую силу правоустанавливающих документов, подтверждающих права на недвижимое имущество, представленные для регистрации. Для первичной регистрации объекта недвижимого имущества и прав на него на основании указанных в части документов обязательным является

представление плана объекта недвижимого имущества. Представление плана не требуется, если таковой уже имеется в территориальном кадастровом офисе. Планы обустройства территории, генеральные планы градостроительства и другая документация по градостроительству не являются основанием для регистрации обременений имущественных прав.

Заявление о регистрации прав на недвижимое имущество в типовой форме (согласно форме, представленной в Приложении 2 к Инструкции № 112 от 22.06.2005 г. «О регистрации объектов недвижимого имущества и прав на него») подается в Территориальный кадастровый офис в двух экземплярах. В случае, если документы приняты для регистрации, регистратор заполняет заявление, указывая свою фамилию, номер, дату и время приема заявления, срок исполнения (выдачи) документа и регистрирует заявление в книге приема заявлений ТКО. Второй экземпляр заявления, на котором указываются номер регистрации в книге приема заявлений, дата и время приема заявления и поданных документов, возвращается заявителю. Номер заявления из книги приема заявлений вписывается на каждом правоустанавливающем документе, представленном к регистрации, к которому добавляется порядковый номер документа, приложенного к заявлению. Сформированный таким образом номер вписывается в соответствующую рубрику Реестра после указания сведений о правоустанавливающем документе, послужившем основанием для осуществления или изменения записи.

Правообладатель указывает в заявлении кадастровый номер земельного участка, домашний или рабочий адрес для внесения в Реестр. ТКО не несет ответственности за ошибки и неточности в адресе, указанном заявителем. Второй экземпляр заявления, на котором указываются номер регистрации в книге приема заявлений, дата и время приема заявления и поданных документов, возвращается заявителю в качестве документа, подтверждающего прием заявления территориальным кадастровым офисом.

В приеме заявления может быть отказано, если (*статья 31 Закона №1543*):

- a) отсутствует документ, удостоверяющий личность заявителя, или в этом документе имеются неточности;
- b) заявление подано лицом, не имеющим на это полномочий;

- с) отсутствуют необходимые для регистрации документы;
- д) представленные документы не соответствуют требованиям, установленным законодательством;
- е) заявленные к регистрации права не подлежат регистрации в реестре недвижимого имущества;
- ф) право на объект недвижимого имущества, заявленный к регистрации, зарегистрировано за другим лицом;
- г) регистрация права должна быть осуществлена другим территориальным кадастровым офисом;
- h) имеется отметка о наложении ареста или запрета на отчуждение или обременение объекта недвижимого имущества, право на который заявлено к регистрации;
- и) не внесена плата за регистрацию.

В случае отказа в приеме заявления оно не регистрируется, а документы возвращаются заявителю или его представителю. По их просьбе на бланке заявления указываются основания отказа. Отказ в приеме заявления на основании других пунктов части может быть обжаловано у регистратора Специализированного предприятия в области кадастра, а решение регистратора – в судебной инстанции.

ТКО обязан проверить соответствие представленных для регистрации документов требованиям настоящего закона и иных нормативных актов. Срок рассмотрения заявления не должен превышать 7 рабочих дней со дня его регистрации. Срок рассмотрения заявления может быть продлен по решению регистратора, но не более чем на 40 дней, в случае необходимости замены или получения дополнительных документов от заявителя, органов публичной власти, других лиц. Решение о продлении срока рассмотрения заявления с указанием оснований этого должно быть письменно сообщено заявителю с предложением замены или представления дополнительных документов, необходимых для регистрации прав. Данное решение может быть обжаловано в судебной инстанции.

В регистрации прав на основании других документов может быть отказано только в случае, если (*основания для отказа подробно рассмотрены в статье 33 Закона №1543*):

- а) заявитель не выполнил в установленный срок предложение ТКО о замене документов или представлении дополнительных документов для регистрации прав;



- b) форма и /или содержание представленных документов не соответствуют требованиям законодательства;
- c) установлен факт недостоверности представленных документов;
- d) представлен административный акт, принятый органом публичной власти, не имеющим на это полномочий;
- e) данные в представленных документах не соответствуют данным кадастра, за исключением случаев, когда расхождение обусловлено явной технической ошибкой территориального кадастрового офиса;
- f) имеется отметка о наложении ареста или запрета на отчуждение или обременение объекта недвижимого имущества, право на который заявлено к регистрации.

При отказе в регистрации права любое последующее заявление того же лица относительно того же объекта недвижимого имущества рассматривается как вновь поданное заявление. Решение об отказе в регистрации прав доводится до сведения заявителя в письменной форме. Вопрос об отказе в регистрации прав, если он не может быть разрешен исправлением записей, может быть обжалован в судебной инстанции или у регистратора Специализированного предприятия в области кадастра, а решение регистратора может быть обжаловано в судебной инстанции.

**Количество заявлений, зарегистрированных в 2013 году.** В течение 2013 года ГП "Cadastru" рассмотрело 407522 заявлений. По сравнению с 2012 годом, когда было зарегистрировано 375853 заявлений, наблюдается рост их количества на 8%. Около 71% из заявлений относятся к операциям с недвижимостью: купле-продаже, дарению, обмену, наследованию (289273 заявлений), что на 4% больше, чем в 2012 году. Число операций по купле-продаже достигло в 2013 году 107935 - на 1933 (2%) больше, чем в 2012 году.

**Количество заявлений, зарегистрированных в первом квартале 2014 года.** В течение первого квартала 2014 года ГП "Cadastru" рассмотрело 101115 заявлений о регистрации. По сравнению с тем же периодом 2013 года (100259), отмечается увеличение числа регистраций на 1%. Около 72% от общего числа заявлений приходится на операции

с недвижимостью: купли-продажи, дарения, обмена, наследования. В течение первого квартала 2014 года зарегистрировано 73111 операций с недвижимостью, что на 2% меньше, чем за тот же период 2013 года. Количество сделок купли-продажи в первом квартале 2014 года достигло 26926, что на 1% меньше, чем за тот же период 2013 года.

### **7.7. НЕДОСТАТКИ ПРИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

К наиболее распространенным ошибкам, обнаруженным в данных, зарегистрированных в Реестре, относятся:

- а) наложения земельных участков как следствие изменения системы измерений; данную ошибку можно полностью исправить только после дополнительных измерений, что требует лишних затрат;
- б) отсутствие информации о регистрации прав. Первичная массовая регистрация в период 2008-2009 годов за счет средств, выделенных из государственного бюджета, проводилась в некоторых территориальных офисах, в основном, с использованием информационной программы “LegalCad”, только с целью оценивания объектов недвижимости, без регистрации прав на них и других необходимых отметок;
- в) права частной собственности на прилегающие к жилым домам земельные участки в ходе первой массовой регистрации не были зарегистрированы ни за одним бенефициаром;
- г) регистрация земель в отсутствие подтверждающих документов;
- д) регистрация недвижимого имущества без указания информации о его собственниках;
- е) первая массовая регистрация была проведена с установлением общих границ в кадастровых планах, без координации их с собственниками близлежащих наделов;
- ж) в соответствии с действующим законодательством, регистрация объектов недвижимого имущества осуществляется после выполнения кадастровых работ, после составления кадастрового плана территории и кадастрового дела каждого объекта

недвижимого имущества. Для большого числа зарегистрированных объектов недвижимости кадастровые работы не проводились или были проведены с серьезными нарушениями измерений или в отсутствие подтверждающих документов.

В населенных пунктах, где не проводилась первичная массовая регистрация, по запросу физических и юридических лиц проводятся работы по выборочной регистрации. Но зачастую эти работы проводятся с нарушениями в отношении установления границ участка, что увеличивает риск регистрации соседних земельных участков с ошибками. Таким образом, установление границ земельных участков и переход их в частную собственность, на основании индивидуальных заявлений, в отсутствие масштабного и тщательного разграничения земель и прав на них, определяет риск возникновения споров с привлечением компетентных органов публичного управления.

Кроме того, ТКО не располагают внутренними положениями о регистрации имущества в ситуациях, когда строения находятся на различных земельных участках, в случае регистрации обременения прав пользователя участка, прилегающего к частному жилому дому одновременно с регистрацией прав государственной или муниципальной собственности. Это приводит к допущению регистраторами ошибок и риску возникновения спорных ситуаций.

Сохраняется некоторое несоответствие и несовместимость юридических норм, которые регулируют способ регистрации дополнительных к объекту недвижимости. Например, статья 35(1)(2)(3) Закона №1543 от 25.02.1998 г. предусматривает, что запись о праве собственности на строение вносится после записи о праве собственности на земельный участок; запись о праве собственности на изолированные помещения вносится после записи о регистрации прав на земельный участок и строение; запись об обременениях права собственности вносится в Реестр после записи о регистрации права собственности.

В то же время, ч. (4) статьи 35 Закона №1543 от 25.02.1998 г. предусматривает, что запись о праве собственности на строение может быть произведена до регистрации права собственности на землю, на которой оно расположено, в следующих случаях:

- земля является собственностью государства или АТЕ, и нет необходимости в составлении плана земельного участка;

- земля и строение (изолированные помещения) имеют разных собственников.

В этих условиях наблюдаются случаи регистрации прав на недвижимое имущество в отсутствие согласия собственника земельного участка (как правило, органов местного публичного управления) или бенефициара участка и/или собственника недвижимого имущества.

В дополнение к вышесказанному можно выделить и другие проблемы, сохраняющиеся в процессе регистрации имущества публичной собственности, а именно:

- a) проблемы установления, четкого и полного разграничения имущества АТЕ и имущества, находящегося в собственности государства;
- b) проблемы установления, четкого и полного разграничения вещей публичной сферы и имущества, находящегося в частной собственности государства или АТЕ;
- c) отсутствие и плохое качество кадастровых планов и других графических кадастровых документов.

Во многих случаях возникают спорные вопросы между органами местного публичного управления и Правительством РМ о праве собственности на некоторые объекты недвижимого имущества (как правило, земельные участки) в периметре некоторых населенных пунктов. На уровне центральных и, особенно, местных органов власти нет окончательных и полных решений о разграничении вещей публичной сферы и вещей частной сферы.

Среди проблем, касающихся графических кадастровых данных, можно выделить:

- отсутствие графических данных для объектов недвижимого имущества, зарегистрированных в процессе выборочной регистрации;
- неверное расположение выборочно зарегистрированного объекта недвижимого имущества;
- неточное расположение и неясный юридический режим технологических дорог, установленный в ходе Программы приватизации и реорганизации сельскохозяйственных предприятий “Pămînt”; трудности, возникающие в связи с их юридическим статусом в процессе консолидации сельскохозяйственных земель и создания компактных ферм;

- другие ошибки в проектах организации земель, разработанные в рамках программы “Pămînt”.

Причины этих проблем следующие:

- до 2007 года была возможна выборочная регистрация объектов без географических данных. Это делалось с целью упрощения и сокращения сроков оформления юридических актов на недвижимое имущество, результатом стали проблемы с идентификацией и разграничением в пространстве недвижимого имущества, неясности с расположением объекта;
- до сих пор возможна регистрация объекта в системе условных координат (а не республиканская система MOLDREF99), если в радиусе до 2 км нет геодезических пунктов. Это требование в нормативных документах обусловлено увеличением стоимости измерений, если пункты находятся на расстоянии более 2 км. Только после внедрения Национальной системы позиционирования MOLDPOS осенью 2011 гда это пункт был полностью исключен из настоящей инструкции. Но до сих пор работы в системе условных координат не могут быть выполнены в населенных пунктах, где были проведены массивные работы, потому что геодезическая система создана/реконструирована в рамках этих работ;
- вследствие первичных массовых кадастровых работ за счет государства, из-за отсутствия некоторых необходимых документов не была завершена процедура регистрации (наследование недвижимого имущества), несмотря на то, что право на недвижимое имущество гарантируется только после регистрации его в Реестре недвижимого имущества ТКО;
- графические данные для объектов, зарегистрированных в рамках программы „Pămînt” (в случае земель сельскохозяйственного назначения, переданных в частную собственность в соответствии со ст.12-13 Земельного кодекса) в 1996-2000 годы, были получены в результате простых полевых измерений (в местной системе координат), что создает трудности в разграничении земельных участков, находящихся в собственности АТЕ, и частных, включая лесополосы, подъездные пути и полевые/сельские дороги.

Кроме того, для многих объектов недвижимого имущества публичной собственности (государственной или АТЕ) не были выполнены работы по формированию и разграничению в установленном законодательством порядке, что препятствует регистрации или значительно замедляет ее сроки. В случае многих объектов публичной собственности, включая и те, что были зарегистрированы, расположение, границы объекта указаны неверно или отсутствуют графические данные.

*Устранение недочетов.* Для устранения указанных выше недочетов необходимо:

- завершить процесс разграничения недвижимого имущества АТЕ от имущества государства РМ;
- завершить постановлением правительства или решением местных советов установление и разграничение недвижимого имущества публичной сферы, с одной стороны, и частной сферы – с другой;
- принять меры, в том числе путем заключения договоров с государственными и частными геодезическими предприятиями, с целью обновления и исправления кадастровых планов, геометрических планов и других кадастровых документов, которые позволяют идентифицировать и разграничивать в пространстве (на местности) недвижимое имущество публичной собственности, на основании Национальной системы координат *MR99*;
- провести решением соответствующих органов публичного управления официальное назначение ответственных лиц, выдачу репрезентативных документов перед ТКО и осуществить конкретные действия (через обращение в ТКО) с целью пошаговой регистрации недвижимого имущества публичной собственности (государственной или АТЕ), обеспечения и гарантирования права публичной собственности на нее, в том числе с целью выявления и предупреждения случаев полного или частичного незаконного использования и владения объектами недвижимого имущества.

В случае, если ТКО подтверждает отсутствие или ошибочность графических данных, Агентство земельных отношений и кадастра рекомендует обновить кадастровый и/или геометрический планы

недвижимого имущества в установленном порядке в системе MR99, несмотря на то, что до настоящего времени возможна ситуация, когда в некоторых кадастровых зонах, где не были проведены массивные кадастровые работы, кадастровые работы могут проводиться в системе условных координат. Но по запросу клиента/бенефициара измерения могут быть выполнены в системе координат MR99, что позволит точно позиционировать объект в пределах всей страны.

Очевидно, что выполнение всех этих работ, особенно кадастровых, требует значительных бюджетных средств. Поэтому следует заранее оценить объем и сложность необходимых кадастровых работ с целью включения соответствующих затрат, соответственно, в государственный и местный бюджеты.

### Вопросы для самопроверки:

#### 1. В каких случаях проводится обязательная оценка государственного имущества?

*Обязательная оценка проводится при: (I) приватизации или ином способе отчуждения объектов оценки (секвестр и т.д.); (II) передаче права на пользование/аренду публичного имущества; (III) экспроприации объектов для общественно полезных целей; (IV) налогообложении имущества и принудительном сборе налогов; (V) реорганизации и ликвидации ГП и МП; (VI) предоставлении в залог публичного имущества государства или АТЕ; (VII) передаче публичного имущества, принадлежащего государству или АТЕ, в качестве вклада в уставный капитал коммерческих обществ и т.д.*

#### 2. В чем суть и предназначение Регистра сверки результатов инвентаризации?

*Сутью и предназначением Регистра сверки результатов инвентаризации является то, что в нем указаны недостача или излишки ценностей (разница между результатами инвентаризации и данными бухгалтерского учета), выявленные на основе инвентаризационных описей, а данные Регистра служат основанием для привлечения виновных к материальной ответственности в соответствии*

с Трудовым кодексом. Добровольное возмещение материального ущерба производится на основании соглашения между субъектом и виновным лицом. В этом случае субъект издает соглашение о взыскании, а виновное лицо предоставляет платежное обязательство.

### **3. Укажите основания отказа в регистрации права собственности и других имущественных прав на недвижимость в Реестре недвижимого имущества ТКО?**

В регистрации прав на основании других документов может быть отказано только в случае, если (основания для отказа подробно рассмотрены в статье 33 Закона №1543): (I) заявитель не выполнил в установленный срок предложение ТКО о замене документов или представлении дополнительных документов для регистрации прав; (II) форма и / или содержание представленных документов не соответствуют требованиям законодательства; (III) установлен факт недостоверности представленных документов; (IV) представлен административный акт, принятый органом публичной власти, не имеющим на это полномочий; (V) данные в представленных документах не соответствуют данным кадастра, за исключением случаев, когда расхождение обусловлено явной технической ошибкой территориального кадастрового офиса; (VI) имеется отметка о наложении ареста или запрета на отчуждение или обременение объекта недвижимого имущества, право на который заявлено к регистрации.



# СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

### 8.1. БАЗЫ ДАННЫХ

В рамках ГП “Cadastru” создана и действует Центральная база данных кадастра недвижимого имущества (далее – ЦБД) – информационная система записей о недвижимом имуществе, правах на него, собственниках права и другой информации. Таким образом, используя интернет, в режиме реального времени можно получить:

- a) графическую информацию о недвижимом имуществе;
- b) выписку из Реестра недвижимого имущества;
- c) справку о записях в Реестре недвижимого имущества;
- d) информацию о стоимости объекта недвижимого имущества.

В настоящее время ЦБД содержит 4,5 млн. записей о недвижимом имуществе и правах на него. В первом квартале 2013 года ГП “Cadastru” выполнило 1214 заявок в режиме онлайн. Доступ к Центральной базе данных кадастра недвижимого имущества для ОЦПУ и подведомственных им структур, а также для органов местного публичного управления является бесплатным.

Расходы операционной деятельности по предоставлению в бумажном варианте информации из кадастра органам публичного управления, за исключением органов местного публичного управления, оплачиваются этими органами из предусмотренных законодательством государственных бюджетных средств. Расходы, связанные с предоставлением информации органам местного публичного управления, оплачиваются из местного бюджета.

В настоящее время управление ИТ (информационных технологий) и специализированных информационных систем в рамках ГП “Cadastru” является удовлетворительным. Вместе с тем, существует целый ряд проблем, которые указывают на уязвимость системы в связи с возможными изменениями и необходимость широкого внедрения новых технологий. Развитие новой централизованной информационной системы требует создания и интеграции

индивидуальных программ и модулей, применения актуальных систем коммуникации.

Что касается рекламы недвижимости, она представлена на электронных страницах АЗОК, ГП “Cadastru”, размещением информации в ТКО, в средствах массовой информации и др. Однако этого недостаточно. Наиболее часто предоставляется информация о:

- a) перечне документов, необходимых для различных оказываемых ТКО услуг;
- b) стоимости услуг ТКО;
- c) этапах процедуры купли-продажи недвижимости;
- d) другом недвижимом имуществе;
- e) процедуре регистрации наследства;
- f) перечне документов и материалов, необходимых для операций с недвижимостью;
- g) о праве собственника.

### 8.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, РЕГИСТРЫ

Автоматизированная система кадастра недвижимого имущества обеспечивает доступ к информации через сервис “Доступ к центральной базе данных” ГП “Cadastru”. Пользователями этой услуги являются органы центрального и местного публичного управления, экономические агенты, которые при наличии авторизованного доступа могут получить информацию о кадастровых данных (права, ограничения, обременения на недвижимость) и графические данные. В центральной базе данных возможен поиск земельного участка или строения, квартиры или любого другого зарегистрированного объекта недвижимого имущества по:

- a) кадастровому номеру;
- b) адресу;
- c) кадастровому или геометрическому плану.

Кроме того, в Реестре недвижимого имущества можно получить информацию в отношении:

- объекта недвижимости;
- права собственности на недвижимое имущество;

- обременения прав собственности;
- зарегистрированных запретов.

К ключевым проблемам в области используемых информационных технологий относятся следующие<sup>5</sup>:

- а) компоненты автоматизированной информационной системы используются в 41 населенном пункте, а доступ к ней возможен и на расстоянии. Таким образом, существует более 500 активных пользователей. Компоненты системы претерпевают изменения более 5 раз в год, что делает их очень чувствительными и увеличивает риск коллапса. Вместе с тем, не существует плана преемственности системы и плана восстановления в случае ее крушения;
- б) каждый ТКО имеет свой отдельный Active Directory, который не интегрирован в общий для кадастрового офиса. Это препятствует корректному применению политик безопасности, значительно уменьшает возможность мониторинга действий пользователей, а также событий, связанных с безопасностью, и является причиной нерационального использования ресурсов;
- в) система «MapInfo», используемая для хранения и работы с кадастровыми картами, основывается на базе данных, которая не связана с базой данных реестра недвижимого имущества;
- г) ГП «Cadastru» использует и развивает немало устаревших технологий. Большинство из них не соответствует требованиям модернизации, а также таким функциональным требованиям, как безопасность, надежность, гибкость, преемственность и доступность.
- д) ГП «Cadastru» использует децентрализованную технологическую структуру, в которой данные информационных систем накапливаются и обрабатываются на разных серверах, находящихся в ТКО. Постоянно происходит обмен между серверами ТКО и серверами офисов. Для некоторых операций передаются пакеты, содержащие полностью базу данных и их

<sup>5</sup> Подробнее: «Studiul efectuat în cadrul Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată: Evaluarea descentralizării proprietăților din Republica Moldova // Analiza situației existente». Elaborator IHS Romania SRL (Nicolae Taralunga, Dana Tofan, Mircea Tulea, Sorina Racoviceanu, Ilie Teacă, Veaceslav Bulat, Svetlana Dogotaru).- Февраль 2012. Более подробную информацию о деятельности в рамках ООН можно найти, посетив web: [www.descentralizare.gov.md](http://www.descentralizare.gov.md) и [www.undp.md](http://www.undp.md).

применение. Обмен данными осуществляется с использованием каналов VPN, находящихся в ведении А.О. “Moldtelecom”. Предприятие не контролирует ни один из сегментов процесса потока данных, что позволяет поставщику без особых трудностей перехватывать данные;

- f) так как используется широкий набор независимых ИТ-решений, процедура восстановления функциональности становится сложной длительной проблемой. Вместе с тем, ГП “Cadastru” не имеет разработанных и внедренных BCP, DRP, а резервные копии не прошли тестирования соответствующим образом;
- g) недостаток компетенции в управлении информационными технологиями, которые уже есть в распоряжении департамента ИТ (например, ORACLE, ArcIMS);
- h) отсутствие опыта и инструментов в использовании таких программ, как Business Process Redesign, политики обеспечения безопасности;
- i) законодательством до сих пор предусматривается регистрация на бумаге в качестве основной регистрации: использование ИТ лишь дополняет процессы от руки и не может использоваться самостоятельно.

Действующее законодательство регулирует вопросы информационного обеспечения населения и обязывает компетентные органы распространять информацию о кадастре недвижимого имущества, особенно о процедурах системы регистрации недвижимого имущества и прав на него. Закон обязывает обеспечивать информацией население, физических и юридических лиц, органы местного публичного управления с целью ознакомления с новой системой регистрации, места и роли этой системы, правами и обязанностями, последствиями отношения к требованиям новой системы регистрации. Эти обязанности, как правило, реализуются частично.

Услуги Государственного предприятия “Cadastru” можно заказать по интернету, зайдя на официальную страницу <http://es.cadastru.md>. В будущем ГП “Cadastru” планирует расширить набор доступных по интернету услуг, способов оплаты, в том числе – банковскими карточками.

**Результаты и статистические данные.** В течение первого квартала 2014 года ГП “Cadastru” рассмотрело 1318 заявлений онлайн, что на 33% больше, чем в том же периоде 2013 года (993 заявки). Используя эту услугу, физические лица и экономические агенты заказали 1579 документов, включая:

- выписки из Реестра недвижимого имущества;
- справки о записях в Реестре недвижимого имущества;
- справки о стоимости объекта недвижимости. По сравнению с 2013 годом, количество заказанных документов выросло на 365, или на 30%.

Больше всего, по сравнению с первым кварталом 2013 года – на 59% – выросло количество справок о стоимости объекта недвижимости (с 34 до 54). На 50% возросло количество выданных справок о записях в Реестре недвижимости. Около 13% от общего числа заявок, поданных в первом триместре 2014 года онлайн, было оплачено через государственную службу электронных выплат Мрау.

Что касается градостроительного кадастра, он относится к специализированным кадастрам. В настоящее время в РМ такого кадастра нет. Среди причин его отсутствия можно выделить:

- отсутствие правовых норм;
- отсутствие графической информации.

Информация, касающаяся градостроительных сетей, находится в управлении профильных предприятий, ответственных за их эксплуатацию и управление, например: АО «Ara-canal Chisinau», АО «Chişinău-gaz», АО «Gas natural FENOSA» и др. В муниципии Кишинев градостроительная сфера управляется посредством топографическо-геологической службы примэрии с использованием топографических планшетов, разработанных в масштабе 1:500, в классическом и электронном вариантах. В настоящее время предоставление графической информации (топографическая съемка) в градостроительной области проводится в электронной форме и на бумаге. Систематизация информации осуществляется путем использования геоинформационной системы RENEDAC. Информационные системы управления информацией в области градостроения основаны на технологии GIS (WebGIS).

### 8.3. LEGALCAD. VALUECAD. FISCCAD. LANDCAD

Информационные технологии, используемые в ГП “Cadastru”, постоянно развиваются. В период 1997-1999 годов в РМ в рамках первого пилотного проекта кадастра был проведен анализ состояния работы в области регистрации недвижимого имущества и прав на него. Одним из направлений развития ИТ в рамках ГП “Cadastru” является разработка технологий электронной регистрации недвижимого имущества и прав на него. Результатом стало моделирование базы данных, отбор программ для:

- среды разработки (*PowerBuilder*);
- управления базой данных (*SyBase, ORACLE*);
- обработки графической информации (*MapInfo*).

Кроме того, был написан код программы SIA “LegalCad10”, предназначенной для электронной регистрации недвижимого имущества и прав на него.

В 1998 году была разработана вторая версия автоматизированной информационной службы SIA “LegalCad10”, которая функционирует в системе регистрации недвижимого имущества в РМ до настоящего времени. Вторая версия SIA “LegalCad10” предназначена для применения в обработке текстовых юридических данных в отношении:

- первичной массовой и выборочной регистрации;
- текущей регистрации;
- регистрации ограничений и запретов;
- предоставления информации об объекте недвижимости.

В ходе эксплуатации второй версии SIA “LegalCad10” были усовершенствованы структура BD, программные коды и интерфейс, были добавлены новые модули. В последующие годы были разработаны и другие системы - как дополнение к SIA “LegalCad10”, например:

- а) система оценки недвижимого имущества в целях налогообложения (*ValueCad*);
- б) система передачи данных в Налоговую инспекцию (*FiscCad*).

**Портал Государственного предприятия “Cadastru”.** С 2004 года функционирует портал кадастра недвижимого имущества <http://www.cadastru.md>, который включает:

<http://www.cadastru.md/servicii/despre-e-service/acces-la-banca-central-de-date>;

<http://www.cadastru.md/servicii/despre-e-service/acces-la-informatia-grafica>;

<http://www.cadastru.md/servicii/despre-e-service/comanda-serviciilor-prin-internet>.

**Основные автоматизированные процессы.** К настоящему времени основные процессы автоматизированы с использованием набора информационных систем и приложений. Главное значение среди этих программ имеют:

- A. **LegalCad**: регистрация недвижимого имущества, прав и обременений;
- B. **ValueCad**: оценивание/оценка недвижимого имущества в целях налогообложения;
- C. **FiscCad**: информационная система о стоимости недвижимого имущества для Налоговой инспекции, в целях налогообложения;
- D. **Cadastru 2010**, предназначенная для обеспечения учета предоставления клиентам различных услуг: оценивание недвижимого имущества в целях налогообложения, автоматизация процессов от запроса клиента, подсчета и пересчета стоимости услуг, учета и анализа степени выполнения заказа до представления клиенту результатов;
- E. **Портал ГП “Cadastru”** предоставляет авторизованный доступ третьих лиц к текстовой и графической информации из Реестра недвижимого имущества;

**LandCad** (земельный кадастр/кадастровая сводная ведомость) предоставляет доступ любому заинтересованному физическому и юридическому лицу; утверждается постановлением правительства и представлена в формате Word (для 2012 года) и Excel (для 2011 года и др.) в базе данных <http://justice.md>.

В 2007 году была разработана методология оценки коммерческой собственности. Меры, предпринятые с целью развития новой системы оценки коммерческих и промышленных объектов (**ValueCad**), включают:

1. массовый сбор данных о недвижимом имуществе, подлежащем налогообложению, но не включенном в ValueCad (кадастр оценивания) в 2006 году;
2. массовый сбор данных об объектах, включенных в ValueCad в 2006 году;
3. сбор информации о рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, предназначенных для продажи, вписывание;
4. описание средних рыночных цен на недвижимое имущество для данного населенного пункта;
5. разработка модели оценки/оценивания (действия выполняются центральным офисом предпринимателей – по типам ценностей);
6. определение рыночной стоимости недвижимого имущества (расчет, анализ результатов, оповещение собственника).

### **Репроектирование/усовершенствование программы ValueCad.**

Учитывая срок использования информационной системы *ValueCad*, появилась необходимость перепроектирования/усовершенствования программы **ValueCad**. Данная программа развивалась поэтапно, начиная с 2003 года, параллельно с развитием основных положений о сборе данных и развитии системы оценки. В настоящий момент актуальным является развитие оставшихся модулей программы по:

- a) оценке гаражей и вилл/дачных домиков;
- b) сбору данных и оценке коммерческой и промышленной недвижимой собственности;
- c) переходу от оценки к переоценке;
- d) сбору данных и оценке сельскохозяйственных земель, обработке цифровых карт.

Что касается существующей системы *LegalCad-2*, становится все труднее ее поддерживать в существующей форме, так как в таком виде программа имеет ограниченные возможности и использует устаревшие информационные технологии. Необходимо усовершенствовать эту систему, заменив устаревшие технологии на новые, более совершенные, в том числе с точки зрения взаимодействия с другими базами данных (*Регистр населения, организаций и др.*) и, не в последнюю очередь, с точки зрения безопасности базы данных.



**LandCad/Земельный кадастр.** Земельный кадастр (*LandCad*) – это специализированный кадастр, который содержит систему информации и документов о юридическом режиме земель, об их принадлежности тому или иному собственнику, количественных и качественных параметрах и т.д. Земельный кадастр ведется органами местного публичного управления в соответствии с системой, единой для всей страны, а кадастровая сводная ведомость земельного кадастра составляется Агентством земельных отношений на основе информации, представленной органами местного публичного управления, и ежегодно представляется правительству на утверждение (*по состоянию на 1 января каждого года*). Кадастровая сводная ведомость содержит данные о:

- a) категориях и собственниках земель;
- b) общей площади земель сельскохозяйственного назначения;
- c) общей площади земель, находящихся в публичной собственности государства;
- d) общей площади земель, находящихся в публичной собственности территориально-административных единиц (публичной или частной сферы);
- e) общей площади земель, находящихся в частной собственности физических лиц или юридических лиц частного права;
- f) площади земель вне населенных пунктов по категориям, в зависимости от собственника (государство, АТЕ, частные лица), городской или сельской местности и др.)
- g) землях, предназначенных для природоохранных действий, охраны и восстановления здоровья; землях, имеющих историко-культурную ценность; землях пригородных зон и зеленых зон, а также других землях национального и местного значения.

### Вопросы для самопроверки:

- 1. Какую информацию можно получить через интернет в режиме онлайн из Центральной базы данных кадастра недвижимости (BCD и СВИ)?**

*Онлайн через интернет от СВИ BCD можно получить: (I) графическую информацию о недвижимом имуществе; (II) выписку из Реестра недвижимости; (III) свидетельство о регистрации в Реестре недвижимости; (IV) информацию о стоимости недвижимости.*

- 2. Каково предназначение информационной системы ValueCad?**

*Предназначение информационной системы ValueCad заключается в систематизации и представлении точных данных оценки недвижимости для целей налогообложения.*

- 3. Каково предназначение информационной системы FisCad?**

*Задача информационной системы FisCad заключается в систематизации и представлении Государственной налоговой инспекции достоверной информации о стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения.*

# ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

## 9.1. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

Генеральный градостроительный план (ГГП) является частью программы обустройства территории и развития населенных пунктов и содержит правовые нормы для реализации программ и действий по обустройству и развитию населенных пунктов в соответствии с:

- 1) Национальной стратегией децентрализации, утвержденной Законом № 68 от 05.04.2012 года;
- 2) Законом № 835 от 17.05.1996 г. «Об основах градостроительства и обустройстве территории»;
- 3) Среднесрочной программой составления градостроительных планов на уровне населенного пункта на 2013-2016 годы, утвержденной Постановлением Правительства № 493 от 04.07.2013;
- 4) Общим градостроительным положением, утвержденным Постановлением Правительства №5 от 05.01.1998, и другими.

**ГГП и Национальная стратегия децентрализации.** Национальная стратегия децентрализации, среди прочего, предусматривает следующие действия:

- a) создание и развитие потенциала привлечения финансовых ресурсов для разработки, внедрения, мониторинга и оценивания Генерального градостроительного плана и стратегий местного развития;
- b) разработка/обновление генеральных градостроительных планов и стратегий местного развития с учетом прав человека и равенства полов.

ГГП разрабатывается для всей территории населенного пункта, включая территории, необходимые для его функционирования и развития. ГГП содержит разделы директивного характера и разделы регламентирующего характера. Разделы директивного характера ГГП содержат положения, относящиеся к:

- основным направлениям развития территории населенного пункта;
- схеме развития системы центров в пределах населенного пункта;
- общей схеме движения транспорта в населенном пункте;
- общей схеме системы инженерно-технических сетей;
- определению зон, для которых обязательна разработка зональных градостроительных планов;
- определению зон, в которых намечается осуществление основных градостроительных мероприятий;
- определению охранных зон;
- делению территории населенного пункта на основные функциональные зоны.

Разделы регламентирующего характера ГПП содержат положения, относящиеся к:

- а) разграничению территории населенного пункта;
- б) разграничению центральной зоны населенного пункта;
- в) разграничению функциональных зон;
- г) определению и разграничению зон застройки;
- д) определению и разграничению зон с временным или постоянным запретом на строительство;
- е) установлению режима застройки;
- ж) разграничению зон, в которых предусматривается выполнение общественно полезных работ, а также зон, в которых на основе законодательства устанавливается преимущественное право на покупку недвижимости ОМПУ;
- з) определению маршрутов и характеристик путей сообщения, подлежащих сохранению, изменению или строительству;
- и) установлению порядка развития системы инженерно-технических сетей;
- к) разграничению охранных зон;
- л) определению зон, в которых предусматривается осуществление градостроительных мероприятий;
- м) определению по зонам минимальных площадей участков.

**Территория населенного пункта и территория за пределами населенного пункта.** Территория населенного пункта – территория,

занятая земельными участками, элементами обустройства и строениями, составляющими населенный пункт, в том числе земли, предусмотренные для его развития. Границы населенного пункта, согласно статье 1 Закона № 835 от 17.05.1996 г. «Об основах градостроительства и обустройстве территории», устанавливаются ГПП. Территория за пределами населенного пункта – это территория, находящаяся вне населенного пункта, входящая в состав его административной территории, на которой осуществляется деятельность, связанная или не связанная с функциями данного населенного пункта, согласно планам по градостроительству и обустройству территории.

### **9.2. ЗОНАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН. ДЕТАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН.**

ЗГП составляется для части территории населенного пункта или для территории, которая предназначена для функционирования и развития населенного пункта. ЗГП - это проект регламентирующего характера о градостроительном развитии одной из зон населенного пункта, который охватывает все направления: жилой фонд, услуги, производство, транспорт, зеленые зоны, государственные учреждения и др. и обеспечивает соответствие комплексного развития зоны с положениями ГПП населенного пункта, в состав которого входит данная зона.

ЗГП устанавливает градостроительные цели, действия, приоритеты, регламентирующие нормы (разрешения и ограничения), которые следует соблюдать при использовании земельных участков и возведении строений в данной зоне. Принятие ЗГП предшествует вложению инвестиций, а его основные положения реализуются поэтапно, в зависимости от имеющихся фондов.

Зональный градостроительный план содержит разделы директивного характера и разделы регламентирующего характера, которые, как и ГПП, адаптированы для территории соответствующей зоны. Разделы регламентирующего характера зонального градостроительного плана могут включать положения, касающиеся внешнего аспекта зданий и способа благоустройства территорий, если разработчик плана считает это необходимым.

**Детальный градостроительный план.** ДГП является документом, которым устанавливаются условия размещения и возведения на определенной территории одного или более строений с точным его назначением. Этот документ составляется исключительно на основе утвержденного ГПП. ОМПУ принимают решение о необходимости разработки ДГП и сообщают об этом заинтересованным физическим и юридическим лицам посредством градостроительного сертификата.

### 9.3. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Фискальная политика в области налогообложения основана на необходимости выявления, установления в рамках закона прогрессивной налоговой системы, привлекательной для потенциальных инвесторов в национальную экономику, в том числе в процессе/области управления и оценивания недвижимого имущества. Целью процесса регулирования налога на недвижимое имущество является обеспечение налогового равенства, стабильности и транспарентности, поощрение инвестиций в процесс управления и оценивания недвижимого имущества, совершенствование налоговых процедур, в том числе путем применения в процессе учета субъектов налогообложения, инвентаризации и адекватной оценки недвижимого имущества (по рыночным ценам) в целях налогообложения, определения облагаемого налога на земли и другие виды недвижимого имущества в границах соответствующего населенного пункта, применение информационных технологий.

Нормативные рамки и правила налогообложения основаны на положениях Налогового кодекса, утвержденного Законом № 1163 от 24.04.1997 г. (с дальнейшими многочисленными дополнениями), согласно которому земельное налогообложение происходит одновременно с налогообложением всех других видов недвижимого имущества, прочно связанных с землей, посредством единого налога, названного налогом на недвижимость. Таким образом, земельное налогообложение осуществляется в рамках общего налога всех видов недвижимого имущества, не только земельных участков, но

и строений, жилых зданий и других изолированных помещений, прочно связанных с землей (как правило, с фундаментом).

Налог на недвижимость относится к местным налогам и представляет собой обязательную выплату в бюджет от стоимости недвижимого имущества. Согласно Налоговому кодексу, к недвижимому имуществу относятся земельные участки, здания, квартиры и другие изолированные помещения, которые нельзя перенести без ущерба для них.

**Субъекты налогообложения.** Субъектами налогообложения являются юридические и физические лица – резиденты и нерезиденты РМ:

- собственники недвижимого имущества на территории РМ;
- обладатели имущественных прав (права владения, хозяйственного ведения, и/или пользования) на недвижимое имущество на территории РМ, находящееся в публичной собственности государства или публичной собственности АТЕ, и арендаторы, арендовавшие сельскохозяйственную недвижимость, являющуюся частной собственностью, если договором об аренде не предусмотрено иное. По недвижимому имуществу органов публичной власти, учреждений, финансируемых из бюджетов всех уровней, переданному в аренду или сданному внаем, субъектами налогообложения являются арендаторы или жильцы.

Отсутствие у собственников недвижимого имущества документа, удостоверяющего право собственности на недвижимое имущество, равно как и невыполнение предусмотренной законодательством обязанности по регистрации имущественных прав, не может являться основанием для непризнания этих лиц субъектами налогообложения в отношении этого недвижимого имущества, если фактически эти лица реализуют право владения, пользования и распоряжения данным имуществом.

Если недвижимое имущество находится в общей долевой собственности (имущественном найме, пользовании) нескольких лиц, субъектом налогообложения признается каждое из них соразмерно своей доле.

Если недвижимое имущество находится в общей совместной собственности, субъектом налогообложения признается, с общего согласия, один из собственников (участников). В этом случае все собственники (участники) несут солидарную ответственность за выполнение налоговых обязательств.

**Объекты налогообложения.** Объектом налогообложения является недвижимое имущество, включая земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) как в черте населенных пунктов, так и за их пределами, здания, сооружения, индивидуальные жилые дома, квартиры и другие изолированные помещения, в том числе недвижимое имущество, находящееся в стадии завершения строительства (в объеме 50 процентов и более), и не завершенное в течение трех лет с его начала. Налогооблагаемой базой недвижимого имущества является оцененная стоимость этого имущества.

Оценка недвижимого имущества осуществляется путем массовой оценки для типовых объектов недвижимости и индивидуальной оценки для специфических (нетиповых) объектов. Индивидуальная оценка недвижимого имущества допускается также по решению судебной инстанции. Для оценки недвижимого имущества в зависимости от его назначения применяются следующие методы определения его рыночной стоимости:

- а) метод сравнительного анализа продаж;
- б) доходный метод;
- в) затратный метод.

Переоценка недвижимого имущества осуществляется территориальными кадастровыми органами один раз в три года в порядке, установленном правительством. Финансирование работ по оценке недвижимого имущества осуществляется из средств государственного бюджета.



**Таблица 3. Ставки налога на недвижимое имущество**

N/o	Категория недвижимого имущества	Ставки налога
1.	для недвижимого имущества, предназначенного для жилья (квартиры и индивидуальные жилые дома, прилегающие земельные участки), в муниципиях и городах, в том числе в населенных пунктах, входящих в их состав, кроме сел (коммун), не входящих в состав муниципиев Кишинэу и Бэлць; для гаражей и земельных участков, на которых они расположены; для земель садоводческих товариществ с расположенными на них строениями или без них:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальная ставка – 0,3 процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества;</li> <li>- минимальная ставка – 0,05 процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества.</li> </ul> <p>Конкретная ставка устанавливается ежегодно представительным органом местного публичного управления.</p>
2.	для сельскохозяйственных земель с расположенными на них строениями:	<p>максимальная ставка – 0,3 процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная ставка – 0,1 процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества.</li> </ul> <p>Конкретная ставка устанавливается ежегодно представительным органом местного публичного управления.</p>
3.	для недвижимого имущества, назначение которого отлично от жилищного или сельскохозяйственного, в том числе за исключением гаражей и земельных участков, на которых они расположены, и земель садоводческих товариществ с расположенными на них строениями или без них:	<p>0,1 процента от налогооблагаемой базы недвижимого имущества.</p>

Исполнительный орган местного публичного управления осуществляет мониторинг решений местного совета о применении налога на недвижимое имущество на администрируемой территории, представляет такие решения налоговым органам в десятидневный срок со дня их принятия и доводит их до сведения налогоплательщиков.

**Уплата налога на недвижимое имущество.** Налог на недвижимое имущество уплачивается субъектом налогообложения равными частями не позднее 15 августа и 15 октября текущего года. Налогоплательщики, которые уплачивают полностью сумму налога на текущий налоговый год до 30 июня соответствующего года, имеют право на уменьшение подлежащей уплате суммы налога на 15 процентов. Налог на недвижимое имущество уплачивается в бюджет АТЕ по месту расположения объектов налогообложения.

Исходя из статьи 277 Налогового кодекса, Государственная налоговая инспекция в письме № 26-08/3-12-755/10174 от 30.12.2013 “О налогооблагаемой базе недвижимого имущества” представила следующие объяснения. В случае недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности государства или АТЕ, а также имущества публичных органов и государственных учреждений, переданных в наем или аренду, субъектами налогообложения являются арендаторы или наемщики.

Согласно статье 278 Налогового кодекса, под *объектом налогообложения понимается недвижимое имущество*, включая земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) как в черте населенных пунктов, так и за их пределами, здания, сооружения, индивидуальные жилые дома, квартиры и другие изолированные помещения, в том числе недвижимое имущество, находящееся в стадии завершения строительства (50% и более), и не завершенное в течение трех лет с его начала.

Налогооблагаемой базой недвижимого имущества, в соответствии со статьей 277, ч. (2), является оцененная стоимость этого имущества. Что касается оценки недвижимого имущества в целях налогообложения, то, согласно статье 279, ч. (1) Налогового кодекса, она проводится оценщиками из территориальных кадастровых офисов.

В соответствии со статьей 281, ч (1<sup>2</sup>), юридические лица, физические лица, зарегистрированные в качестве предпринимателей, за исключением крестьянских (фермерских) хозяйств, самостоятельно исчисляют годовую сумму налога на недвижимое имущество исходя из налогооблагаемой базы по состоянию на 1 января соответствующего налогового периода. В то же время, в случае, если на 01 января текущего года недвижимое имущество не оценено Территориальными кадастровыми органами по оцененной стоимости, оно, в соответствии со статьей 4, ч. (3<sup>1</sup>) Закона № 1056 от 16.06.2000 г., облагается налогом в обычном режиме, согласно указанному выше закону. Как следствие, если здание или сооружение не были оценены, налогообложение объекта недвижимости исчисляется и уплачивается юридическим лицом – субъектом налогообложения - ежеквартально, до конца месяца, следующего за подотчетным кварталом, исходя из балансовой стоимости соответствующего недвижимого имущества. В этот же срок субъект налогообложения должен представить налоговым органам расчет налога на недвижимое имущество (форма ВИ-1).

**Льготы по уплате налога на недвижимое имущество.** От налога на недвижимое имущество освобождаются:

- a) органы публичной власти и учреждения, финансируемые из средств бюджетов всех уровней;
- b) религиозные организации – по недвижимому имуществу, используемому для проведения религиозных обрядов;
- c) лица, достигшие пенсионного возраста, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, инвалиды III группы (участники боевых действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова, участники боевых действий в Афганистане, участники ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС), а также лица, подвергнутые репрессиям и впоследствии реабилитированные;
- d) семьи погибших участников боевых действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова и лица, находившиеся на их иждивении;
- e) физические лица – обладатели жилых домов или других жилых помещений (используемых в качестве основного жилья)

на основе договора имущественного найма, находящихся в публичной собственности государства или публичной собственности АТЕ;

- f) некоторые другие категории физических и юридических лиц, в соответствии с Налоговым кодексом.

**Освобождение от налога на недвижимое имущество или отсрочка по его уплате, предоставляемые ОМПУ.** МС вправе предоставлять физическим и юридическим лицам освобождение от налога на недвижимое имущество или отсрочку по его уплате на соответствующий налоговый год в случае:

- a) стихийного бедствия или пожара, вследствие которого недвижимое имущество, посевы и многолетние насаждения уничтожены или существенно повреждены;
- b) предоставления участков земли эвакуируемым предприятиям, оказывающим вредное воздействие на окружающую среду. В этом случае освобождение от уплаты налога может быть предоставлено на нормативный срок ведения строительных работ;
- c) продолжительной болезни или смерти собственника недвижимого имущества, подтвержденной соответственно медицинской справкой или справкой о смерти.

Принятое представительным органом местного публичного управления решение о предоставлении освобождения от налога на недвижимое имущество или отсрочки по его уплате направляется в территориальный налоговый орган в течение 10 дней.

**Предоставление информации об объектах и субъектах налогообложения.** АЗОК ежегодно не позднее 1 февраля предоставляет Главной государственной налоговой инспекции информацию по каждому объекту и субъекту обложения налогом на недвижимое имущество. В случае изменения информации, касающейся объекта и/или субъекта налогообложения, Агентство земельных отношений и кадастра представляет обновленную информацию в течение 10 дней по окончании отчетного квартала.

Кадастровые органы вправе запрашивать у лиц, осуществляющих регистрацию имущественных прав или сделок с недвижимым

имуществом (в том числе у нотариальных контор, коммунальных служб, риелторов, брокеров), и собственников недвижимого имущества необходимую информацию, касающуюся объекта налогообложения. Субъект налогообложения обязан предоставлять кадастровым органам информацию, необходимую для оценки недвижимого имущества, осуществляемой в соответствии с законодательством. В случае отказа субъекта налогообложения предоставить необходимую для оценки недвижимого имущества информацию оценка осуществляется на основе имеющейся у кадастровых органов информации по аналогичному объекту недвижимого имущества.

Государственная налоговая служба на базе данных, представляемых кадастровыми органами, организует ведение фискального кадастра и мониторинг информации по каждому субъекту и объекту налогообложения.

**Автоматизированная программа кадастрового и налогового учета “Cadastru +”.** Автоматизированная программа кадастрового и налогового учета “Cadastru +” представляет собой специализированную программу, предназначенную для служащих из бюджетной сферы (*кадастровых инженеров и сборщиков налога*) в целях автоматизации кадастрового и налогового учета и обеспечения физических и юридических лиц, крестьянских хозяйств информацией о недвижимом имуществе, начисленных налогах, штрафах, проведенных выплатах, задолженностях. **Программа “Cadastru +”** является лицензионной программой, защищенной авторскими правами. Она была разработана в соответствии с законодательством РМ в отношении кадастровой и налоговой деятельности бюджетных учреждений (Налоговый кодекс № 1163 от 24.04.1997 г.; Постановление Правительства № 998 от 20.08.2003 «О деятельности службы по сбору местных налогов и сборов в составе примэрии»). Автоматизированная программа кадастрового и налогового учета “Cadastru +” позволяет:

- 1) хранить и использовать информацию, связанную с субъектами налогообложения, землями/объектами недвижимости и имеющимися во владении животными;
- 2) осуществлять быстрый поиск информации по *фамилии/имени* – для физических лиц, *названию фирмы* – для юридических

лиц, IDNP/IDNO – собственников, *кадастровому номеру* – для земельных участков и объектов недвижимости;

- 3) проводить автоматизированный расчет суммы налога, штрафов и остаточных балансов земельных участков, объектов недвижимости, пастбищ и сбора за благоустройство территории (для крестьянских хозяйств);
- 4) вести учет смены собственников земель и недвижимости с сохранением информации о документе, на основе которого была осуществлена передача и смена собственника;
- 5) составлять и распечатывать извещение о плате, отчет *BIPF1*, *ежемесячный отчет*, *сводную кадастровую ведомость* и другие необходимые формы налогового учета земель и недвижимости.

### Вопросы для самопроверки:

- 1. В чем состоит взаимосвязь между генеральным градостроительным планом (ГГП), зональным градостроительным планом (ЗГП) и детальным градостроительным планом (ДГП) и их взаимозависимость?**

*ГГП составляется для всей территории населенных пунктов, ЗГП составляется для части территории населенного пункта или для территории, которая предназначена для функционирования и развития населенного пункта. Это проект более детального регулирования градостроительства на территории населенного пункта, обеспечивающий корреляцию городского комплексного развития зоны с положениями ГГП населенного пункта, в который она входит.*

*А ДГП представляет собой документацию, посредством которой определяются условия размещения и строительства на определенном земельном участке одного или нескольких строений с уточнением их назначения. Данная документация составляется только на основании утвержденного ГГП.*

- 2. Какие отсрочки или освобождения от налога на недвижимость может дать местный совет?**

*Местные советы вправе предоставлять физическим и юридическим лицам освобождение от налога на недвижимое имущество или отсрочку по его уплате на соответствующий*

налоговый год в случае: (I) стихийного бедствия или пожара, вследствие которого недвижимое имущество, посевы и многолетние насаждения уничтожены или существенно повреждены; (II) предоставления участков земли эвакуируемым предприятиям, оказывающим вредное воздействие на окружающую среду. В этом случае освобождение от уплаты налога может быть предоставлено на нормативный срок ведения строительных работ; (III) продолжительной болезни или смерти собственника недвижимого имущества, подтвержденной соответственно медицинской справкой или справкой о смерти. (IV) Принятое представительным органом местного публичного управления решение о предоставлении освобождения от налога на недвижимое имущество или отсрочки по его уплате должно быть направлено в территориальный налоговый орган в течение 10 дней.

### **3. Каковы преимущества автоматизированной программы кадастрового и налогового учета “Cadastru +»?**

Автоматизированная программа кадастрового и налогового учета “Cadastru +» позволяет: (I) осуществлять хранение и использование информации, связанной с субъектами налогообложения, землями/объектами недвижимости и имеющимися во владении животными; (II) осуществлять быстрый поиск информации по: фамилии/имени – для физических лиц, названию фирмы – для юридических лиц, IDNP/IDNO – для собственников, кадастровому номеру – для земельных участков и объектов недвижимости; (III) проводить автоматизированный расчет суммы налога, штрафов и остаточных балансов земельных участков, объектов недвижимости, пастбищ и сбора по благоустройству территории (для крестьянских хозяйств); (IV) вести учет смены собственников земель и недвижимости с сохранением информации о документе, на основе которого была осуществлена передача и смена собственника; (V) составлять и распечатывать извещения о плате, отчет BIPF1, ежемесячный отчет, сводную кадастровую ведомость и другие необходимые формы налогового учета земель и недвижимости.

# ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕКОТОРЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ АТЕ

### 10.1. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Главным природным ресурсом Республики Молдова является земля. По удельному весу пахотных земель наша страна занимает одно из ведущих мест не только в Европе, но и в мире. Плодородные земли, а также благоприятные климатические условия предоставляют стране широкие возможности для развития многоотраслевого и высокоэффективного сельского хозяйства как главного поставщика сырья для перерабатывающей и пищевой промышленности, а также биомассы для развития производства энергетических ресурсов из возобновляемых источников. Леса и защитные зоны занимают около 12% земельного фонда РМ. Этот показатель намного ниже, чем в большинстве европейских стран. В результате основных и санитарных вырубок леса страна получает ежегодно около 400 тыс. м<sup>3</sup> древесины, часть которой используется в деревообрабатывающей промышленности.

Согласно Стратегии развития промышленности до 2015 года, утвержденной Постановлением Правительства № 1149 от 05.10.2006, учитывая наличие значительных площадей сильноэродированных пахотных земель и непродуктивных пастбищ, появляется возможность увеличить удельный вес площадей лесных насаждений в земельном фонде до 18-20%. В целях увеличения собственной сырьевой базы, в том числе для развития мебельной промышленности, закладка новых лесов должна осуществляться преимущественно ценными породами деревьев типа дуб, бук, граб и грецкий орех.



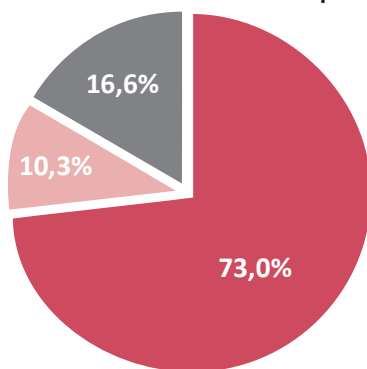
Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регламентирован в главе V Земельного кодекса РМ, утвержденного 25.12.1991 г. Согласно Земельному кодексу, земли сельскохозяйственного назначения, независимо от формы собственности, используются для осуществления деятельности с целью получения сельскохозяйственной продукции и размещения объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, а также для получения энергетической продукции из энергетических древесных растений (тополь, ива, акация). Соответственно, земли сельскохозяйственного назначения делятся на три категории:

- а. сельскохозяйственные земли (пахотные, в том числе теплицы, солярии и рассадники, залежные земли, сады, виноградники, ореховые насаждения, тутовые плантации, плодовые кустарники, луга, пастбища, огороды, садоводческие участки и другие подобные им, имеющие растительность);
- б. земли, занятые складами, холодильниками, предназначенными для хранения сельскохозяйственной продукции, токами, ремонтными мастерскими, сооружениями для хранения сельскохозяйственных механизмов (агрегатов), животноводческими фермами, в том числе рыбохозяйственными объектами, а также лесополосы, антиэрозионные озера, дороги сельскохозяйственного назначения, осушительные и ирригационные сооружения, если они не были отнесены к другой категории назначения;
- с. земли, занятые культурами энергетических древесных растений (тополь, ива, акация), которые имеют оценочный балл естественного плодородия менее 40 либо расположены в поймах рек или в иных зонах с риском наводнений.

В 2011 году, в соответствии с Постановлениями Правительства № 992 от 03.09.2007 и № 371 от 06.05.2010, была проведена первая общая сельскохозяйственная перепись в РМ. По ее результатам, сельскохозяйственные земли в зависимости от категории использования распределяются следующим образом:

**Диаграмма 1.** Результаты сельскохозяйственной переписи (голубым цветом выделены пахотные земли, оранжевым – многолетние насаждения, серым – естественные пастбища и сенокосы) за 2011 год в %:

**Результаты сельскохозяйственной переписи, 2011, %**



- Пахотные земли
- Многолетние насаждения
- Естественные пастбища и сенокосы

Следует отметить, что площади посевов занимают до 94% пахотных земель. Пахотные земли в режиме ожидания (не засеянные, пар и др.) составляют около 6% от общей площади пахотных земель. Структура засеянных площадей указывает на то, что сельскохозяйственные производители предпочитают сеять злаковые культуры (примерно 63% пахотных земель), за которыми следуют технические культуры (28,3%), а также картофель, овощи, бахчевые культуры (5,1%) и кормовые культуры (3,6%).

Исходя из важного значения земель сельскохозяйственного назначения, РМ сочла необходимым претворить в жизнь на территории страны Директиву Совета европейских сообществ от 12 июня 1986 г. об охране окружающей среды и, в частности, почвы, при использовании осадка сточных вод в сельском хозяйстве (86/278/СЕЕ). Постановлением Правительства № 1157 от 13.10.2008 был утвержден Технический регламент “Меры по защите почв в сельскохозяйственном производстве”. В нем установлены меры по предупреждению естественных процессов деградации почв или процессов,

которые могут быть результатом проведения сельскохозяйственных работ, обуславливающих снижение способности почвы выполнять свои функции, а также требования к землепользователям по проведению превентивных организационных, агротехнических, фитомелиоративных и гидротехнических мероприятий, когда в результате использования земель может происходить деградация и возникнуть препятствия в реализации естественных функций почв (экологических, экономических, социальных и культурных).

В частности, землепользователи обязаны принимать следующие меры по предупреждению физического разрушения почв:

1. одновременное проведение нескольких переработок (действий) при подготовке почвы и уходе за растениями при одном проходе в целях минимизации числа проходов тракторов;
2. измельчение и заделку в почву, при дисковании и пахоте, стерни и любых других растительных остатков;
3. включение многолетних трав (мелиорантов) в севооборот или в ротацию культур;
4. использование сельскохозяйственных машин с низким давлением в шинах и широкими колесами для уменьшения давления на почву;
5. исключение из севооборотов культур, которые способствуют физической деградации почв;
6. сокращение до 20% доли технических культур, а рапса – до 5% в севооборотах и систематическое проведение работ по улучшению физического состояния почв на участках, занятых этими культурами.

В зависимости от причин, провоцирующих и усиливающих процессы уплотнения почвы, землепользователи должны принимать следующие общие меры по предупреждению вторичного уплотнения почв:

1. проведение работ в рамках сельскохозяйственных производств в соответствии с почвенно-климатическими условиями и обеспечение, на протяжении периода их осуществления, последовательности ротации культур на длительный период, в том числе присутствия мелиоративных культур, а также принятие мер, в результате которых постепенно повышается содержание гумуса и улучшается структура почвы;

2. минимизация проходов машин и тракторов по полям и одновременное выполнение нескольких видов работ при одном проходе с использованием комплексных агрегатов, а также сокращение размеров уплотненной площади путем прохождения по тем же колеям;
3. ежегодное изменение глубины вспашки в соответствии с технологиями по выращиванию различных культур в севооборотах и периодическое (один раз в 4-5 лет) проведение глубокой обработки на глубине 40-50 см с использованием в этих целях, по необходимости, подпочвенных плугов (углубителей), чизелей, безотвальных и специальных плугов;
4. соблюдение максимально допустимых норм давления на поверхность почвы в зависимости от типа почвы, ее гранулометрического состава и периода обработки почвы.

Среди предложенных мер по предупреждению деградации и восстановления структуры почвы можно выделить следующие:

- a) преимущественное применение системы минимальной обработки почвы, заключающейся в проведении вспашки периодичностью один раз в 4-5 лет, и сокращение механического давления на почву в течение вегетационного периода;
- b) применение севооборотов с различными культурами, с длинной ротацией (5-7 лет), включающих и мелиоративные культуры (бобовые, многолетние злаки);
- c) обработка почвы на низких скоростях;
- d) покрытие участков, орошаемых дождеванием, растительными остатками, навозом, опилками и другими органическими материалами природного происхождения, безопасными для почвы и окружающей среды, и др.

В целях противозерозионной защиты пашни предложены следующие меры:

- a) проведение механизированных химических обработок и текущих работ только после появления всходов растений. Если междурядья выращивания соответствующей культуры требует химической обработки и проведения текущих работ до всходов, сзади сельскохозяйственных машин устанавливаются приспособления для поверхностной обработки, снижающей уплотнение почвы и образование следов машин;

- b) засев участков на склонах по горизонталям с повышенными на 10-20% нормами высева по сравнению с рекомендованными для ровных участков. Последующие обработки проводятся строго по горизонталям.

Технический Регламент предусматривает также меры по предупреждению эрозии в многолетних насаждениях, меры по предупреждению ветровой эрозии, меры по предупреждению и борьбе с оползнями, меры по предупреждению переувлажнения, вторичного засоления и осолонцевания, меры по предупреждению истощения почв, меры по предупреждению загрязнения почв, меры по ослаблению почвенной засухи, меры защиты почв в условиях применения в сельском хозяйстве илов, в частности, образующихся на очистных станциях.

Государство уделяет особое внимание восстановлению плодородия деградированных земель. С этой целью было принято Постановление № 404 от 09.06.94 «Об утверждении Основных положений по рекультивации земель». Основные положения по восстановлению плодородия земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых, проведении геологоразведочных, строительных и иных работ устанавливают основные требования по приведению этих земель в первоначальное состояние, пригодное для использования их по назначению (в сельском и лесном хозяйстве, для строительства водоемов, устройства зон отдыха и др.), и являются обязательными для всех предприятий, учреждений и организаций, осуществляющих работы, связанные с нарушением почвенного покрова.

В соответствии с Постановлением Правительства № 404, предприятия, учреждения, организации и граждане, осуществляющие работы, связанные с нарушением почвенного покрова земель, обязаны выборочно снимать с них и сохранять плодородный слой почвы, который впоследствии используется при рекультивации деградированных земель или для улучшения плодородия малопродуктивных земель (землевания).

Ответственность за снятие, транспортирование и складирование плодородного слоя почвы, а также передачу его на хранение собственнику земли несет Комиссия районного исполнительного комитета. В состав данной комиссии входят: заместитель председателя

райисполкома (председатель комиссии); представитель землеустроительной службы района; представитель Департамента по охране окружающей среды; представитель примэрии коммуны; представитель обладателя земли; представитель предприятия, учреждения и организации, принимающих (передающих) землю; представитель проектной организации; представитель строительной организации, а также другие эксперты, при необходимости.

Правовой режим пахотных земель установлен также Законом № 1515 от 16.06.93 г. «Об охране окружающей среды». Согласно статье 10 Закона, органы публичного управления коммуны (села), города совместно с местными органами охраны окружающей среды и здравоохранения восстанавливают и сохраняют научно обоснованное соотношение пахотных земель, лугов, лесов и вод в пределах зон в целях поддержания естественного равновесия в экосистемах, отводят земли под пастбища с учетом численности поголовья животных, их продуктивного потенциала и требований по защите почвы и растительности.

Отдельное место в процессе управления землями сельскохозяйственного назначения занимают купля-продажа земельных участков, вывод их из категории земли сельскохозяйственного назначения и лесного фонда, из сельскохозяйственного оборота и придание им другой категории, а также принудительное отчуждение земель и передача их в аренду. Эти отношения регулируются Законом № 1308 от 25.07.97 г. о нормативной цене и порядке купли-продажи земли. Купля-продажа земли осуществляется путем заключения договора купли-продажи по нормативной цене, по конкурсу или на аукционе. Купля-продажа земли, находящейся в частной собственности АТЕ, осуществляется ОМПУ по решению соответствующего совета, а земель частной собственности государства – Агентством публичной собственности при Министерстве экономики.

Земли сельскохозяйственного назначения и лесного фонда могут отчуждаться только физическим лицам и юридическим лицам РМ, в уставном капитале которых нет иностранных инвестиций. В соответствии со статьей 6 Закона № 1308 от 25.07.9 «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», право купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения имеют государство, физические лица, являющиеся гражданами РМ, а также юридические лица, в

уставном капитале которых не содержатся иностранные инвестиции. Если иностранные граждане или лица без гражданства стали собственниками земель сельскохозяйственного назначения либо земель лесного фонда в результате наследования по закону или по завещанию, они вправе отчуждать эти земли посредством заключения юридических актов, вступающих в силу при жизни лица, только в пользу граждан РМ.

В целях защиты сельскохозяйственных земель законодательством предусмотрена процедура вывода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда, а также из сельскохозяйственного оборота и перевода их в другую категорию земель. Этот процесс возможен как в общественных интересах, так и в интересах обладателей земель, с обязательной компенсацией потерь, причиненных выводом земель из категории земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда, независимо от цели вывода земель и типа собственности на них. Закон № 1308 от 25.07.97 устанавливает тарифы для расчета нормативной цены земли. В случае вывода земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда, а также из сельскохозяйственного оборота тариф составляет 19873,34 лея на 1 балл-гектар. Такой же тариф установлен и для купли-продажи земель в черте населенных пунктов (за исключением приусадебных участков).

Земельный кодекс разграничивает изменение назначения земель и изменение порядка их использования. Изменение порядка использования земель происходит в случае, когда собственник или владелец земельного участка решает изменить использование сельскохозяйственного участка с целью применения качеств почвы, включая теплицы, питомники, сады, виноградники, ореховые плантации, плантации шелковицы, фруктовые деревья, сенокосы, пашни, огороды и др. В этом случае собственнику земельного участка в течение 30 дней после изменения порядка использования сельскохозяйственных земель достаточно информировать об этом органы местного публичного управления первого уровня.

Изменением способа пользования сельскохозяйственных земель, а не выводом их из сельскохозяйственного оборота признаются и случаи, когда собственник или землевладелец решает построить на этом участке склады, холодильники для хранения

сельскохозяйственной продукции, мастерские по ремонту и хранению сельскохозяйственной техники, зоотехнические фермы и рыболовецкие хозяйства.

Не рассматриваются как изменение назначения посадки лесополос, создание противоэрозийных прудов, дорог для обеспечения сельскохозяйственной деятельности, систем осушения и полива. В этих случаях изменение способа пользования сельскохозяйственных земель осуществляется решением местного Совета АТЕ первого уровня на основании заявления собственника, а для Кишинева – решением Муниципального совета Кишинева. Запрещается использование сельскохозяйственных земель в иных целях, кроме как для размещения объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, указанных в пункте б) части второй статьи 36. В случае использования таких объектов не по назначению, они считаются незаконно построенными, что влечет за собой ответственность, предусмотренную Кодексом о правонарушениях.

Изменение назначения сельскохозяйственных земель с оценочным баллом естественного плодородия менее 40 в случае их перевода в лесной фонд осуществляется решением советов АТЕ второго уровня по предложению советов АТЕ первого уровня на основании заявления собственника. В остальных случаях изменение назначения сельскохозяйственных земель осуществляется решением правительства по предложению советов АТЕ первого уровня или, соответственно, второго уровня, на основании заявления собственника и с разрешения органов по охране окружающей среды.

В целях защиты ценных и особо плодородных сельскохозяйственных земель запрещается изменение назначения сельскохозяйственных земель с выводом их из сельскохозяйственного оборота, использование их в других целях, кроме сельскохозяйственных, проведение на этих землях технологических и других действий, приводящих к деградированию почвы, за исключением случаев прокладки линейных объектов (дорог, линий связи и электропередачи, газопроводов, водопроводов), объектов добычи нефти и газа и производственных зданий, необходимых для их эксплуатации. К категории ценных сельскохозяйственных земель относятся земли, расположенные по водоразделу и склонам с уклоном до 3 градусов, а также земли с оценочным баллом естественного плодородия более



60, орошаемые поля, экспериментальные участки, участки научно-исследовательских институтов и учебных заведений. Вывод особо ценных земель из сельскохозяйственного оборота для нужд государства и в общепользных целях осуществляется только в исключительных случаях постановлением правительства.

## 10.2. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЛЕСНОГО ФОНДА

По данным центрального органа в области лесного и охотничьего хозяйства Агентства “Moldsilva”, национальный лесной фонд занимает около 12,7 территории страны (таблица 1). Большинство покрытых лесами земель (87,2%) находится в собственности государства, остальные 12,2% принадлежат примэриям и только 0,6% – частным собственникам. Но доля лесных участков, находящихся в частной собственности, из года в год растет и, по сравнению с 2005 годом, она увеличилась в три раза.

**Таблица 4. Структура национального лесного фонда по данным Общего земельного кадастра (по состоянию на 01.01.2010)**

№ д/о	Категории собственников	Общая площадь/доля, тыс.га / %	Площадь, покрытая лесами/доля, тыс.га / %
1.	Лесной фонд, находящийся в публичной собственности.	362,0/86,4	326,4/87,2
2.	Лесной фонд, находящийся в публичной собственности АТЕ.	54,5/13,0	45,7/12,2
3.	Лесной фонд, находящийся в частной собственности.	2,6/0,6	2,4/0,6
<b>ВСЕГО</b>		<b>419,1/100</b>	<b>374,5/100</b>

Разбросанность и фрагментация лесных ресурсов, их неоднородное распределение по территории страны отрицательно влияет на окружающую среду, создание благоприятных условий жизни для населения и обеспечения древесиной и другими продуктами. Леса, находящиеся в ведении АТЕ (54,5 тыс. га, или 13% от национального

лесного фонда), входят в категорию лесов, имеющих защитное значение для земель и почв, а также против вредных климатических и промышленных факторов.

В лесной политике государства главной функцией лесов является защита окружающей среды и обеспечение экологического равновесия. Лесной кодекс и другие законы предусматривают запрещение сокращения площадей лесного фонда, а вырубка лесов с целью получения древесины разрешена только в запланированных пределах. Целый ряд положений Кодекса о правонарушениях и Уголовного кодекса направлен непосредственно на защиту лесов от разрушительных действий. Законодательство благоприятствует расширению площадей, покрытых лесной растительностью, путем облесения деградированных земель, оврагов, склонов, поврежденных оползнями участков, создание защитных лесных полос по берегам рек и водоемов. Закон о защите окружающей среды, Закон о животном мире, Закон об экологической экспертизе и оценке воздействия на окружающую среду и другие законы содержат положения о консервировании биологического разнообразия и защите экосистем.

Основные направления развития лесного сектора страны на современном этапе были установлены в Стратегии устойчивого развития лесного сектора Республики Молдова, утвержденной Парламентом (решение №350 от 12.07.2001 г.), и позднее расширены в Постановлении Правительства №739 от 17.06.2003 г. “О внедрении Стратегии устойчивого развития национального лесного сектора”, Постановлении Правительства № 737 от 17.06.2003 “Об утверждении Государственной программы лесовосстановления и облесения земель лесного фонда на 2003-2020 годы”, а также Постановлениях Правительства №636 от 26.05.2003 г. и №841 от 26.06.2004 г. “Об утверждении Программы капитализации новых земель и повышения плодородия почв”.

Согласно статье 127 Конституции РМ, леса, используемые в общественных интересах, являются объектом исключительно публичной собственности. Частная собственность на леса разрешена только при условии их высадки на частных землях.

Учитывая новые требования переходного периода, а также необходимость приведения лесной политики РМ в соответствие с международными нормами, следует постоянно развивать и совер-

шенствовать законодательную базу политики в отношении лесного сектора страны<sup>6</sup>.

Основным законодательным актом Республики Молдова в области лесного хозяйства является Лесной кодекс, утвержденный законом № 887 от 21.06.1996 г. Лесное законодательство имеет целью урегулирование устойчивого ведения лесного хозяйства путем рационального использования, восстановления, охраны и защиты лесов, поддержания, сохранения и улучшения биоразнообразия лесов, обеспечения лесными ресурсами нынешних и будущих потребностей общества на базе многофункциональности лесов.

Лесной фонд Республики Молдова включает леса, земли, предназначенные для облесения, ведения лесного хозяйства, а также непродуктивные земли, охваченные лесоустройством или включенные в Земельный кадастр в качестве лесов и/или лесонасаждений. Лесной фонд включает все леса, независимо от вида собственности и форм хозяйствования. Лесом признаются участки, покрытые лесной растительностью, площадью более 0,25 гектара.

Леса в РМ, используемые в общественных интересах, являются объектом исключительно публичной собственности. В соответствии с законодательством, они не могут быть отчуждены, а могут быть только предоставлены для ведения лесного хозяйства или пользования. Частная собственность на леса допускается в случаях посадки их в установленном законодательством порядке на землях, являющихся частной собственностью.

Земли лесного фонда находятся в управлении органов лесного хозяйства и других государственных предприятий, а также других юридических и/или физических лиц, наделенных этим правом на законных основаниях. Управление лесным и охотничьим фондами является прерогативой государства и осуществляется правительством, органами местной публичной власти, государственными органами лесного сектора, другими уполномоченными органами.

<sup>6</sup> РМ подписала и ратифицировала ряд международных конвенций и соглашений в области охраны окружающей среды, которые прямо или косвенно касаются лесных ресурсов и сохранения биологического разнообразия лесов. К ним относятся: Конвенция о водно-болотных угодьях, имеющих международное значение (Рамсар, 1971), Конвенция об охране дикой фауны и флоры и природных сред обитания в Европе (Берн, 1979), Конвенция по сохранению мигрирующих видов диких животных (Бонн, 1979), Соглашение о консервации летучих мышей в Европе (Лондон, 1992), Конвенция о биологическом разнообразии (Рио де Жанейро, 1992), Рамочная Конвенция ООН об изменениях климата (Рио-де-Жанейро, 1992), Конвенция по охране и использованию трансграничных водотоков и международных озер (Хельсинки, 1992), Соглашение о сохранении афро-евроазиатских мигрирующих птиц (Гаага, 1995).

В соответствии с Лесным кодексом, в компетенцию правительства входит:

- a. осуществление государственного управления лесным и охотничьим фондами путем наделения соответствующего центрального отраслевого органа публичного управления правом передавать в пользование земли лесного фонда, находящиеся в публичной собственности, но без права распоряжения ими;
- b. установление порядка отпуска древесины на корню;
- c. установление принципов оплаты лесных пользований и лесной продукции;
- d. решение вопросов о предоставлении земель лесного фонда для ведения лесного хозяйства;
- e. утверждение программ устойчивого развития, использования, восстановления, охраны и защиты лесов и др.

В компетенцию органов местного публичного управления входит:

- a. осуществление контроля за состоянием, использованием, восстановлением, охраной и защитой лесного и охотничьего фондов;
- b. отвод земель лесного фонда;
- c. регистрация права ведения лесного хозяйства и права пользования землями лесного фонда;
- d. организация ведения государственного учета лесного фонда и государственного лесного кадастра;
- e. оказание помощи государственным органам лесного хозяйства в благоустройстве лесных участков в местах отдыха;
- f. ликвидация совместно с государственными органами лесного хозяйства лесных пожаров;
- g. ликвидация совместно с государственными органами лесного хозяйства последствий лесных пожаров и стихийных бедствий;
- h. разработка, координирование и организация выполнения совместно с государственными органами лесного хозяйства местных программ устойчивого развития, использования, восстановления, охраны и защиты лесов.

Леса Молдовы относятся к первой функциональной группе как выполняющие исключительно функции охраны окружающей среды.

В соответствии с выполняемыми функциями, выделяются следующие подгруппы защитности лесов:

- a. водоохранные;
- b. почвозащитные;
- c. по защите от неблагоприятных климатических и промышленных факторов;
- d. с рекреационными функциями;
- e. научного значения и по сохранению лесного фонда и экофонда.

В то же время, лесопользователи обязаны:

- a. обеспечивать восстановление, охрану, защиту, улучшение санитарного состояния лесов, повышение их продуктивности, консервацию и увеличение биологического разнообразия лесов, повышение плодородия лесных почв, организацию использования и ведения учета лесов, а также выполнять другие обязанности по ведению лесного хозяйства;
- b. рационально использовать лесную продукцию;
- c. вести работы способами, обеспечивающими сохранение защитных функций лесов, а также благоприятные условия для восстановления насаждений, произрастания лекарственных, пищевых и технических растений.

Охрана лесов осуществляется на основе программ об использовании, восстановлении, охране и защите лесов и включает целый комплекс мер организационного и экономического характера, которые проводятся с учетом состояния биологического разнообразия и обеспечивают защиту лесов от вырубки, нарушений и других вредных воздействий. Поддержание нормального состояния лесов обеспечивается государственными органами лесного хозяйства и пользователями земель лесного фонда путем проведения мероприятий по предупреждению распространения с вредителями и болезнями лесных растений и борьбе с этими вредителями.

В дополнение к Лесному кодексу, статья 62 Земельного кодекса устанавливает, что “землями лесного фонда признаются земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но подлежащие облесению”. Земли лесного фонда используются лесохозяйственными предприятиями, учреждениями, организациями и иными предприятиями для ведения лесного хозяйства. Земли государственного

лесного фонда могут использоваться и для других нужд, если такое использование совместимо с интересами лесного хозяйства. В целях достижения необходимой лесистости и предотвращения эрозии почв, земли, не пригодные для сельскохозяйственного производства, могут передаваться для облесения. Земельный кодекс разрешает органам местного публичного управления по согласованию с государственными органами охраны природы предоставлять земли лесного фонда гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям во временное пользование для ведения сельского хозяйства. Порядок предоставления и изъятия земель лесного фонда определяется Земельным кодексом и другими нормативными актами.

Центральным административным органом в области лесного и охотничьего хозяйства, выполняющим функции продвижения государственной политики в этой сфере путем осуществления работ по увеличению, восстановлению и сохранению экологической реконструкции, рациональному использованию лесных ресурсов, охране, защите и развитию национального лесного фонда, является Агентство “Moldsilva”. Предметом деятельности агентства является ведение лесного хозяйства в соответствии с экологическими принципами на основе планового управления лесным и охотничьим фондом. Агентство “Moldsilva” подчиняется Правительству РМ и осуществляет свою деятельность в соответствии с Постановлением Правительства №150 от 02.03.2010 «Об утверждении Положения об организации и функционировании Агентства “Moldsilva”, структуры и предельной штатной численности его центрального аппарата». В состав агентства входит 16 лесных хозяйств, 4 охотничьих хозяйства, предприятие по переработке лесных фруктов “Ponișoara”, 5 природных заповедников: “Codrii”, “Pădurea Domnească”, “Plaiul Fagului”, “Prutul de Jos”, а также Институт лесных исследований и лесоустройства в Кишиневе.

Правительство Республики Молдова в целях рационального использования лесного фонда, восстановления лесов, обеспечения их охраны и защиты, систематического контроля количественных и качественных изменений в структуре и составе лесов, своим Постановлением № 1007 от 30.10.1997 г. утвердило Положение о порядке ведения государственного учета лесного фонда. Согласно данному положению, министерства, органы местного публичного управления и другие владельцы лесного фонда обязаны предоставлять Агентству “Moldsilva” информацию о лесах, находящихся в их ведении.

### 10.3. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ И ДРУГИХ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

Согласно данным Агенства «Apele Moldovei», „Водные ресурсы Республики Молдова представлены речной сетью из 3621 рек общей протяженностью около 16000 км, в том числе крупными реками – Днестр (652 км), Прут (695 км) и Рэут (286 км), с общим объемом среднемноголетнего стока около 13,6 км<sup>3</sup> в год. Самыми важными водными источниками являются трансграничные реки Днестр и Прут, которые используются совместно с соседними странами – Украиной и Румынией. Объем поверхностных вод, сосредоточенных приблизительно в четырех тысячах водоемов, составляет около 1,32 млрд. м<sup>3</sup>. Территория Республики Молдова подвергается воздействию опасных засух (один раз в 3-4 года), а в южной зоне – каждый второй год. Также территория республики подвержена процессам наводнения и подтопления, которые отрицательно влияют на социально-экономическое развитие страны».

В настоящее время не ведется учет инфраструктуры водного фонда. Для повышения эффективности решений в отношении водного фонда необходимо создать информационно-аналитическую базу гидротехнического богатства страны, использования и расхода воды, орошения и осушения земель. Сейчас потери водных ресурсов составляют от 20-30% воды для орошения и до 40-60% – для обеспечения питьевой водой. Эти потери могут быть значительно сокращены путем внедрения комплексной и эффективной системы ведения водного хозяйства.

Правовые нормы закрепляют специальный режим защиты водных ресурсов, так как вода больше всего подвержена опасности загрязнения. Основной нормативный документ, регулирующий правовой режим водного фонда РМ, – это Закон № 272 от 23.12.2011 «О воде», целью которого является:

- 1) создание необходимой правовой базы для эффективного управления, охраны и использования поверхностных и подземных вод на основе участия общественности в оценке, планировании и принятии решений;
- 2) установление прав водопользования и поддержка инвестиций в области водных ресурсов;

- 3) установление механизмов охраны состояния вод, предупреждение любого дальнейшего ухудшения состояния вод, охрана и восстановление водной среды, поэтапное и систематичное приведение охраны вод и управления водными ресурсами в соответствие с европейскими требованиями;
- 4) предотвращение дальнейшего ухудшения, сохранение и улучшение состояния водных экосистем и – в том что касается их водных потребностей – наземных экосистем и водно - болотных угодий, прямым образом зависящих от водных экосистем;
- 5) обеспечение достаточного снабжения поверхностной и подземной водой хорошего качества в целях устойчивого, сбалансированного и справедливого водопользования.

Согласно статье 4 Закона №272, *вода является возобновляемым, уязвимым и ограниченным природным ресурсом*, необходимой частью жизни и общества, определяющим фактором в поддержании экологического равновесия, сырьем для производственной деятельности, источником энергии и транспортным путем. Вода – это не коммерческий продукт, подобно другим, а природное наследие, требующее соответствующих охраны, обращения и защиты. *Вода относится к публичной сфере государства*. Любое физическое или юридическое лицо имеет право на водопользование в предусмотренном законом порядке. Земля, занятая прудом, может относиться как к публичной, так и к частной сфере. Любое физическое или юридическое лицо может соорудить пруд на земле, принадлежащей ему на праве собственности, в предусмотренном законом порядке. Земли водного фонда являются неделимым имуществом. Управление водными ресурсами осуществляется на основе

- 1) принципа участия водопользователей, центральных и местных органов публичной власти, гражданского общества и других заинтересованных сторон в процессах планирования и принятия решений в отношении использования и охраны водных ресурсов;
- 2) принципа “загрязняющий платит”, согласно которому расходы, связанные с предотвращением загрязнения или устранением последствий загрязнения водных ресурсов, покрываются загрязняющими;



- 3) принципа предосторожности, предусматривающего, что в случае, когда существует угроза серьезного или необратимого ущерба водным ресурсам, отсутствие полной научной уверенности не может служить оправданием для непринятия мер;
- 4) принципа долговременного водопользования, предусматривающего необходимость учета потребностей нынешнего и будущих поколений при использовании и охране вод;
- 5) принципа экономической ценности воды, предусматривающего необходимость признания экономической ценности водных ресурсов и управления ими путем внедрения механизмов возмещения затрат по управлению водными ресурсами.

Статья 11 Закона №272 устанавливает, что ОМПУ осуществляют следующие функции:

- содержание и управление подведомственными поверхностными водными объектами, водоохранными зонами и полосами, а также гидротехническими сооружениями, находящимися в их ведении;
- информирование гражданского общества и заинтересованных сторон об определенных аспектах в области водных ресурсов, в том числе об ограничениях и запретах на использование вод;
- создание в сотрудничестве с общественными объединениями подбассейновых комитетов малых рек.

Закон устанавливает также обязанности для владельцев прибрежных участков. В частности, в соответствии со статьей 13 Закона №272, владельцы прибрежных участков обязаны разрешать, без взимания какой-либо платы, уполномоченным представителям центрального органа публичного управления по охране окружающей среды производство на участке следующих действий:

- проход (проезд) или перемещение персонала, наделенного служебными функциями по управлению водными ресурсами, для осуществления этих функций;
- провоз и временное размещение материалов и оборудования, перемещение их и персонала, опытные откачки при бурении скважин на воду, относящихся к национальной мониторинговой сети;

- размещение в руслах и по берегам водных объектов межевых знаков, ориентиров, контрольно-измерительной аппаратуры, других аппаратов или установок, необходимых для проведения водных исследований, а также доступ для обслуживания предназначенных для этой деятельности установок;
- доступ для выполнения научно-исследовательских работ на местности.

Закон (статья 21) также устанавливает способ использования воды, который предполагает забор воды из поверхностного или подземного водного объекта, ее транспортировку и последующее использование; запруживание или формирование запасов воды перед плотиной или другими гидротехническими сооружениями и установками; сбор, обработку и отведение сточных вод; отвод, ограничение или изменение тока воды в водном объекте; изменение русла, берегов, направления течения или характеристик водного объекта; строительство стационарных сооружений на землях водного фонда. Водопользователи обязаны: рационально и экономно использовать воду; принимать меры по защите вод от загрязнения; соблюдать права других водопользователей; вести учет использованной воды и представлять связанную с этим отчетность в соответствии с положением, утвержденным правительством.

В соответствии с законом, различают *общее и специальное водопользование*. Считается общим водопользованием и не требует природоохранного разрешения на специальное водопользование использование воды в следующих целях: потребление воды в питьевых целях и для других бытовых нужд; водопой скота без использования стационарных сооружений; орошение приусадебных участков; купание и отдых; забор и использование воды в противопожарных целях или в других неотложных ситуациях.

Любое другое использование воды, которое не входит в категорию общего пользования, считается специальным водопользованием и может осуществляться только на основании природоохранного разрешения на специальное водопользование. К специальному водопользованию относятся следующие виды деятельности: забор воды из поверхностных и подземных источников в целях питьевого водоснабжения; забор и использование воды из поверхностных и подземных источников в технических и промышленных целях,

включая переработку продовольственной продукции и агропромышленность; забор и использование воды из различных источников для орошения; использование воды в аквакультуре и рыбоводстве; сброс сточных вод; использование воды в целях производства гидроэлектроэнергии; эксплуатация плавучих пристаней, дебаркадеров и других гидравлических сооружений на землях водного фонда; развитие и коммерческая эксплуатация пляжей и зон отдыха. Способ получения и разрешение на специальное водопользование представлены в статьях 25-32 Закона №272.

В соответствии со статьей 45 Закона №272, использование подземных вод питьевого качества для нужд, не связанных с питьевым и бытовым водоснабжением, запрещается. В зонах, где отсутствуют необходимые поверхностные водные источники, однако имеются достаточные запасы подземных вод, в том числе питьевого качества, правительство может разрешить использование этих вод и для иных целей помимо нужд питьевого и бытового водоснабжения. Использование подземных вод осуществляется только на основании природоохранного разрешения на специальное водопользование. Не требуется получение природоохранного разрешения на специальное водопользование в случае, когда использование грунтовых вод вписывается в рамки общего водопользования.

Учитывая специфические метеорологические условия, которые могут затронуть РМ частично или полностью, законодатель предусмотрел компетенции центрального органа публичного управления в области охраны окружающей среды и Правительства в случае засухи или наводнений. В соответствии со статьей 48, по предложению центрального органа публичного управления по охране окружающей среды Правительство принимает постановление об объявлении засухи. В постановлении указывается о применении его положений на уровне всей страны, на уровне бассейнового округа или подбассейнов, содержится другая информация о конкретной ситуации засухи. Постановление об объявлении засухи может предусматривать на некоторое время: а) ограничения в отношении некоторых или всех видов деятельности, предусматривающих водопользование; б) ограничения или запреты водопользования для обладателей природоохранных разрешений на специальное водопользование; в) ограничения или запреты общего водопользования; г) новые

приоритеты водопользования в зоне, охваченной засухой и нехваткой воды; е) использование запасов воды.

В случае риска наводнений центральный орган публичного управления в области охраны окружающей среды производит оценку зон в границах бассейнового округа, для которых существует риск наводнений, составляет карты потенциально затопляемых географических зон и карты рисков наводнений для соответствующих зон и, по согласованию с каждым комитетом бассейнового округа, разрабатывает планы управления риском наводнений, предусматривающие задачи в области управления риском наводнений, а также меры для достижения этих задач, включая меры по снижению риска наводнений и по защите здоровья и жизни людей, хозяйственной деятельности, экосистем и культурного наследия. Владельцы земельных участков обязаны разрешать, без взимания какой-либо платы, уполномоченным представителям центрального органа публичного управления по охране окружающей среды проход (проезд) по этим участкам, а также провоз и временное размещение на них материалов и оборудования для оперативных действий по защите от наводнений.

Статья 55 Закона №272 предусматривает плату за водопользование и загрязнение вод. Общее водопользование осуществляется бесплатно. Плата за доступ в зоны купания и на бальнеологические курорты может устанавливаться только обладателем природоохранного разрешения на специальное водопользование, воздвигнувшим строения и/или сооружения, предназначенные для рекреационной деятельности. Размер сбора за водопользование устанавливается в Налоговом кодексе. Плата за загрязнение вод устанавливается законом, с соблюдением принципа “загрязняющий платит”.

Административным органом, ответственным за внедрение государственной политики в области управления водными ресурсами, гидромелиорации, водоснабжения и канализации, является Агентство “Apele Moldovei”. Агентство осуществляет свою деятельность в подчинении Министерству окружающей среды в соответствии с Постановлением Правительства № 1056 от 15.09.2008 г. «Об утверждении Положения об Агентстве “Apele Moldovei”, его структуры и предельной численности». Среди основных задач агентства можно выделить следующие:

- a) внедрение государственной политики в области управления водами и гидромелиорации, водоснабжения и канализации, участие в разработке законодательных и нормативных актов и документов политик в области защиты населенных пунктов и сельскохозяйственных земель от затоплений и подтоплений, а также систем водоснабжения и канализации;
- b) разработка и планирование мер по охране водных ресурсов с одновременным их хозяйствованием, в том числе по управлению системами водоснабжения и канализации населенных пунктов Республики Молдова;
- c) обеспечение выполнения мероприятий, вытекающих из межгосударственного сотрудничества в области водных ресурсов, и привлечение инвестиций в строительство объектов водоснабжения и канализации, водного хозяйства и гидромелиорации;
- d) организация проектирования и строительства систем водоснабжения и канализации, технической эксплуатации водохранилищ общего пользования согласно принципу гидрографического бассейна, а также защитных дамб;
- e) выдача разрешения на общее и специальное водопользование, подтвержденного Титулом общего водопользования и Разрешением на специальное водопользование, принятие мер по недопущению незаконного использования воды и гидротехнических сооружений и внесение предложения об отзыве разрешений в случае нарушения законодательства.

Исходя из реальной ситуации, сложившейся в области водного хозяйства и защиты населенных пунктов и сельскохозяйственных земель от затоплений, можно сформулировать следующие существующие в РМ проблемы:

- 1) отсутствие эффективного и стабильного управления водными ресурсами;
- 2) недостаточное обеспечение качественной водой, в том числе технологической;
- 3) отрицательное воздействие разрушительного эффекта воды;
- 4) значительное уменьшение гидромелиоративных земель;
- 5) низкую эффективность орошаемых земель;
- 6) нерациональное использование водных ресурсов;

- 7) отсутствие современной ирригационной оросительной техники;
- 8) отсутствие информационной и аналитической базы данных;
- 9) отсутствие рекомендаций, связанных с технологическими процессами.

Для решения перечисленных проблем Постановлением Правительства РМ № 751 от 05.10.2011 была утверждена Программа по развитию водного хозяйства и гидромелиорации в Республике Молдова на 2011-2020 годы, которая устанавливает следующие специфические задачи в области водного хозяйства:

- a. обеспечение защиты от наводнений 93 населенных пунктов и 95 тыс. га сельскохозяйственных земель – к концу 2017 года;
- b. увеличение площади орошаемых земель до 300 тыс. га как за счет восстановленных, так и за счет вновь построенных – к концу 2020 года;
- c. повышение урожайности на орошаемых землях: овощных культур- до 35 т/га; фруктов – до 15 т/га; сахарной свеклы – до 32 т/га; винограда столовых сортов – до 12 т/га и винограда технических сортов – до 8 т/га за счет поддержания оптимальной влажности почвы на уровне не ниже 70% наименьшей влагоемкости почвы – к концу 2020 года;
- d. организация производства на отечественных профильных предприятиях 8 передвижных оросительных установок в фермерских хозяйствах – к концу 2014 года;
- e. создание базы данных информационной системы водного фонда по гидротехническим сооружениям, использование и отведение воды, орошение и осушение земель, которые будут служить основанием для принятия решений – к концу 2014 года.

В целях реализации программы Правительство утвердило план мероприятий с указанием ответственных учреждений и действий, которые необходимо предпринять, а также сроки реализации этих задач.

Кроме того, Правительство приняло ряд положений, например, Положение о Государственном водном кадастре, утвержденное Постановлением № 763 от 23.09.2013, Положение об условиях сбросочных вод в водные объекты, утвержденное Постановлением № 802 от 09.10.2013, Положение об использовании воды из

водоемов для нужд сообщества, орошения и рыбоводства, утвержденное Постановлением №807 от 16.10.2013, Положение о порядке учета и представления отчетов об использовании воды, утвержденное Постановлением № 835 от 29.10.2013, Положение о предотвращении загрязнения вод в результате сельскохозяйственной деятельности, утвержденное Постановлением № 836 от 29.10.2013, Положение о требованиях к качеству окружающей среды для поверхностных вод, утвержденное Постановлением № 890 от 12.11.2013, Положение о требованиях к качеству подземных вод, утвержденное Постановлением № 931 от 20.11.2013, Положение о мониторинге и систематическом учете состояния поверхностных и подземных вод, утвержденное постановлением № 932 от 20.11.2013, Положение о требованиях к сбору, очистке и сбросу сточных вод в канализационную систему и/или в водные объекты для городских и сельских населенных пунктов, утвержденное Постановлением № 950 от 25.11.2013.

Закон № 1538 от 25.02.98 «О фонде природных территорий, охраняемых государством», устанавливает категории природных объектов и комплексов, образующих фонд охраняемых территорий. В соответствии с классификацией Международного союза охраны природы, выделяют следующие категории природных объектов:

- a) научные заповедники;
- b) национальные парки;
- c) памятники природы;
- d) природные заповедники;
- e) ландшафтные заповедники;
- f) ресурсные заповедники;
- g) территории многофункционального использования.

К категориям, не входящим в классификацию Международного союза охраны природы, относятся:

- a) дендрологические сады;
- b) памятники садово-паркового искусства;
- c) зоологические сады.

Закон №1538 предусматривает и категории природных объектов и комплексов, установленных другими международными актами:

- a) биосферные заповедники (Программа ЮНЕСКО);
- b) водно-болотная зона международного значения (Рамсарская конвенция).

### 10.4. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ДОРОГ И ДОРОЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Для обеспечения дальнейшего экономического развития РМ необходима эффективная транспортная система, способная удовлетворить нужды населения в мобильности, облегчить развитие торговли на внутренних и внешних рынках, а также стать привлекательной и доступной для инвестиций. Исходя из этого, Правительство РМ Постановлением №827 от 28.10.2013 г. утвердило Стратегию транспорта и логистики на 2013-2022 годы. Целью стратегии является преобразование сектора транспорта и логистики в фактор, который способствует развитию экономики и экспорта РМ и поддерживает непрерывный процесс гармонизации законодательства РМ в транспортном секторе в соответствии со стандартами, законодательством и положениями ЕС.

При разработке стратегии Правительство исходило из следующих принципов:

- a) инвестиции для содержания существующей инфраструктуры предпочтительнее инвестиций в новое строительство;
- b) транзитное движение, где это возможно, должно быть направлено в обход населенных пунктов;
- c) безопасность на всех видах транспорта необходимо улучшить таким образом, чтобы, по меньшей мере, соответствовать уровню новых стран-членов ЕС до 2022 года;
- d) развитие порта Джурджюлешть, обеспечение прямого доступа к морю и его присоединение к центральному коридору развития (определенному как регион между мун. Кишинэу и мун. Бэлць) является стратегическим приоритетом РМ;
- e) присоединение транспортной системы РМ к международным транспортным коридорам должно способствовать развитию трансграничной торговли.

Сеть автомобильных дорог общего пользования РМ составляет 10.544 км, в том числе: 3.677 км национальных дорог и 6.867 км – местных. На данный момент в управлении Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры находится 9.344 км автомобильных дорог, из которых 3.336 км – национальные и 6.008 – местные дороги. Остальные автомобильные дороги общей протяженностью 1.200 км



находятся в управлении местной публичной администрации левобережья Днестра.

Согласно последним данным, 92,5% национальных автомобильных дорог и 46,1% местных автомобильных дорог имеют покрытие капитального и переходного типов (асфальтобетон, цементобетон, битумные смеси, выполненные путем смешения). Их доля составляет 62,7% от общей сети протяженностью 9.344 км. Состояние автомобильных дорог местного значения остается критическим, из общей протяженности только 22% находятся в хорошем и удовлетворительном состоянии, а остальные – в плохом и очень плохом состоянии. Это серьезно осложняет доступ сельского населения к социальным, образовательным и медицинским услугам, а также доступ к рынкам сбыта. Постсоветский экономический спад привел к значительному снижению затрат на содержание инфраструктуры, в том числе автомобильных дорог. Исходя из этого, приоритет был отдан работам по текущему ремонту и содержанию существующей сети. Недостатки содержания автомобильных дорог проявились в последние 15 лет из-за роста экономической деятельности и, соответственно, роста объема движения. Стандарты и технические нормативы в области дорожного движения устарели и не соответствуют современным требованиям. В результате автомобильные дороги РМ, согласно Отчету о глобальной конкурентоспособности на 2012-2013 годы, выполненному Всемирным экономическим форумом, считаются одними из самых плохих в мире.

В соответствии с планом действий по внедрению Стратегии транспорта и логистики на 2013-2020 годы, необходимо реализовать следующие задачи:

- a) обеспечение реабилитации, модернизации, ремонта и соответствующего содержания:
  - автомобильных дорог приоритетной сети национальных дорог (1.974 км) – до 2018 года;
  - остальных национальных дорог (1.362 км) – до 2022 года;
- b) обеспечение ремонта и соответствующего содержания местных автомобильных дорог (6.008км) – до 2022 года;
- c) обеспечение круглогодичного доступа к сети национальных автомобильных дорог из всех местных/сельских населенных пунктов страны.

Более того, стратегией предусмотрена децентрализация управления местными дорогами путем:

- перевода наиболее значимой части местных автомобильных дорог в региональные;
- передачи оставшихся местных автомобильных дорог на баланс органам местного публичного управления второго уровня и обеспечения их ассигнованиями из Дорожного фонда, необходимыми для их ремонта и содержания;
- обеспечения передачи мощностей для осуществления эффективного управления местными автомобильными дорогами.

Ответственность за реализацию этой задачи возложена на Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры в сотрудничестве с органами местного публичного управления второго уровня. Согласно документу, средние затраты на восстановление 1 км местных дорог составляют 125.000 евро (без НДС).

Согласно Закону № 509 от 22.06.95 «Об автомобильных дорогах», составными частями автомобильной дороги являются: мосты, путепроводы, переезды в двух уровнях, защитные и укрепительные сооружения, тротуары, велотреки, места для остановок и стоянок, придорожные зеленые насаждения, дорожные знаки и другие устройства, предназначенные для обеспечения безопасности движения. В дорожный комплекс входят линейные и служебные здания, производственные базы, а также относящиеся к нему любые земельные участки, устройства и оснащения.

Закон №509 все автомобильные дороги по своему назначению подразделяет на:

- **публичные дороги** – дороги общего пользования, предназначенные для удовлетворения потребностей в автомобильных перевозках национальной экономики, населения и обороны страны. Эти дороги находятся в собственности государства;
- **частные дороги** – дороги частного пользования, предназначенные для удовлетворения потребностей передвижения автомобильного транспорта и пешеходов, обслуживания сельскохозяйственных, промышленных, энергетических и других предприятий, а также подъездные пути и дороги для организации строительных площадок. Эти дороги находятся в управлении физических или юридических лиц, в собственности или ведении которых они находятся.

Кроме того, Закон №509 делит автомобильные дороги по типу собственности:

- дороги публичной собственности государства/государственные;
- дороги публичной собственности АТЕ;
- частные дороги.

По функциональному признаку автомобильные дороги общего пользования подразделяются на:

- а) национальные** – дороги, являющиеся публичной собственностью государства и обеспечивающие основные международные дорожные связи; республиканские автомобильные дороги, обеспечивающие связь столицы страны с городами-резиденциями, муниципиями, и объектами республиканского значения, а также между ними;
- б) местные** – обеспечивающие связь между городами-резиденциями, городами-резиденциями и входящими в состав района селами (коммунами), а также между селами (коммунами), в том числе подъезды к ним от национальных автомобильных дорог и являющимися публичной собственностью АТЕ;
- в) улицы** – автомобильные дороги общего пользования в пределах населенных пунктов;
- г) сельские дороги** – дороги, которые обеспечивают связь между селами или объектами общего интереса и являющиеся публичной собственностью АТЕ;

К земельным участкам, прилегающим к автомобильной дороге общего пользования, относятся:

- 1) зона автомобильной дороги общего пользования, включающая:
  - полосу отвода – площадь, занимаемую конструктивными элементами дороги: проезжая часть, тротуары, велосипедные дорожки, обочины, кюветы, водоотводные лотки, откосы, нагорные канавы, пассажирские остановки, стоянки и платформы для остановок автотранспортных средств, подпорные стенки и другими искусственными сооружениями;
  - зоны безопасности – земельные участки, расположенные с обеих сторон полосы отвода, предназначенные исключительно для дорожной сигнализации, дорожных насаждений и для других целей, связанных с содержанием и эксплуатацией

автомобильной дороги или безопасностью движения. К зонам безопасности относятся и земельные участки, предназначенные для обеспечения видимости на поворотах и перекрестках, земельные участки, занимаемые летними дорогами, предназначенными для движения сельскохозяйственных машин и агрегатов, а также площади, на которых размещаются сооружения по укреплению автомобильной дороги и другие подобные сооружения.

- 2) охранные зоны, включающие земельные участки, расположенные с обеих сторон зон безопасности, предназначенные для охраны и возможного будущего развития автомобильной дороги, обеспечения условий для ее содержания и движения по ней. В пределах охранной зоны для владельцев и пользователей земель устанавливаются особые требования, изложенные в разделе II Приложения 2. Границы охранных зон предусмотрены в разделе I Приложения 2;
- 3) зона улиц, включающая проезжую часть, обочины, кюветы, водоотводные лотки, тротуары, зеленые зоны, велосипедные дорожки, прилегающие площади для устройства стоянок, земельные участки, предназначенные для размещения сопутствующих конструкций.

Администрирование национальных автомобильных дорог осуществляется центральным отраслевым органом в области дорожного хозяйства. Администрирование автомобильных дорог местного значения, коммунальных автомобильных дорог и улиц осуществляется органами местного публичного управления. Администрирование автомобильных дорог включает их проектирование, строительство, модернизацию, реабилитацию, ремонт и содержание.

Размещение не мешающих дорожному движению объектов в зоне автомобильной дороги общего пользования и/или ее охранных зонах осуществляется в соответствии с действующим законодательством и только на основании разрешения на размещение объекта в зоне автомобильной дороги общего пользования и/или ее охранных зонах, выданного администратором автомобильной дороги. Отвод земельных участков для строительства дорог, спрямления или расширения трасс и для других работ, необходимых для

функционирования автомобильной дороги и обеспечения безопасности движения по ней, а также порядок возмещения ущерба собственникам земельных участков осуществляются в порядке и в пределах, установленных Земельным кодексом.

С целью установления правовых, организационных и финансовых норм содержания дорожного фонда Парламент РМ утвердил Закон №720 от 02.02.96 «О дорожном фонде». Дорожный фонд имеет специальное целевое назначение и используется для финансирования:

- a) содержания, ремонта и реконструкции национальных и местных, коммунальных автомобильных дорог общего пользования и улиц;
- b) проектирования автомобильных дорог;
- c) развития производственной базы предприятий, осуществляющих работы по содержанию автомобильных дорог, и приобретения техники и оборудования для этих предприятий;
- d) производства дорожно-строительных материалов;
- e) проведения научно-исследовательских и проектно-конструкторских разработок общепромышленного характера;
- f) управления дорожным хозяйством;
- g) расходов по обслуживанию и возврату целевых займов, утвержденных законом.

Порядок распределения средств фонда на национальные, местные, коммунальные автомобильные дороги и улицы общего пользования ежегодно утверждается правительством с учетом того, что не менее 50 процентов фонда используются на финансирование национальных автомобильных дорог. Источниками образования фонда являются:

- 1) 80 %, начиная с 2012 года и в последующие годы от общего объема акцизов на подакцизные нефтепродукты, за исключением сжиженного газа;
- 2) дорожные сборы, взимаемые в соответствии с налоговым законодательством
- 3) сборы за выдачу разрешений на осуществление международных автотранспортных перевозок грузов и, по случаю, пассажиров в той мере, в которой они не формируют бюджет публичного учреждения, ответственного за выдачу разрешений;
- 4) штрафы, налагаемые за несоблюдение правил пассажирских

перевозок, порчу автомобильных дорог, дорожных сооружений и оборудования, насаждений вдоль дорог;

- 5) сбор за реализацию природного газа, предназначенного для использования в качестве горючего для автотранспортных средств.

Имея протяженность в два раза больше, чем национальные дороги, сеть местных автомобильных дорог финансируется в настоящее время недостаточно, часто финансирование носит произвольный и дискриминационный характер. Хотя содержание, восстановление и строительство местных дорог и улиц находится в компетенции органов местного публичного управления, часто их собственные доходы не позволяют им реализовать эти компетенции. Для проведения работ по содержанию и ремонту дорог (не говоря о строительстве новых дорог, которые часто являются непозволительной роскошью для местных бюджетов), органы местного публичного управления часто зависят от фондов на центральном уровне.

Закон № 436 от 28.12.2006 «О местном публичном управлении» устанавливает и регулирует порядок организации и функционирования органов публичного управления в АТЕ и устанавливает полномочия органов местного публичного управления в различных областях, в том числе в области администрирования и ремонта автомобильных дорог. Например, статья 14, ч. (2) „f” Закона о местном публичном управлении предусматривает, что местный совет “решает вопросы осуществления проектных работ, строительства, содержания и модернизации дорог, мостов, жилого фонда в соответствии с Законом о жилье, а также всей инфраструктуры в области экономики, социальной сферы и сферы развлечений местного значения”. В этом контексте следует отметить, что Закон о местном публичном управлении противоречит Конституции и другим национальным нормативным документам, Европейской хартии местного самоуправления, согласно которым полномочия могут быть предусмотрены только при условии выделения соответствующих финансовых средств для их реализации. В соответствии с Европейской хартией местного самоуправления, финансовые ресурсы местных сообществ должны быть пропорциональны их полномочиям, предусмотренным Конституцией или законом.

Более того, в самом Законе о местном публичном управлении, в статье 10, ч. (3), предусмотрено, что центральные органы публично-го управления не могут устанавливать или возлагать на местные органы публичной власти какие-либо полномочия без предварительной оценки финансовых последствий, которые может повлечь исполнение этих полномочий, без консультации с местными органами соответствующего уровня и без обеспечения местного сообщества необходимыми финансовыми средствами. В статье 81 этого же закона указывается, что налоговая база местных органов публичной власти должна быть пропорциональна их собственным полномочиям, предусмотренным Конституцией, настоящим законом и другими законодательными актами, а также что любое делегирование полномочий должно сопровождаться выделением финансовых ресурсов, необходимых для покрытия расходов по осуществлению этих полномочий. В дополнении к этому, статьей 3 (е) Закона об административной децентрализации предусмотрено, что одним из принципов административной децентрализации является принцип соответствия полномочий ресурсам, предусматривающий, что финансовые и материальные ресурсы, выделенные местным органам публичной власти, должны соответствовать размеру и характеру предоставленных им полномочий в целях обеспечения эффективного осуществления последних. Статья 6, ч. (4) того же Закона устанавливает, что делегирование полномочий является действительным только с момента перечисления необходимых финансовых и материальных ресурсов в достаточном объеме, а статья 10, ч. (1) предусматривает корреляцию между передачей полномочий и передачей ресурсов.

Следовательно, количество положений, призванных гарантировать финансовую автономию органов местного публичного управления впечатляет, а сами положения являются достаточно четкими и однозначными. И, все же, как быть с полномочиями органов местного публичного управления, предоставленными им без обеспечения финансовыми ресурсами? Не является ли это нарушением принципов и положений законов, рассмотренных выше? Это является следствием фрагментированного подхода к реформе органов местного публичного управления.

Закон о местных публичных финансах № 397 от 16.10.2003 устанавливает порядок распределения доходов в бюджет АТЕ, в том

числе и от дорожных сборов (50% от объема средств, собранных на территории соответствующей административно-территориальной единицы); разграничение полномочий в осуществлении публичных расходов, включая и тех, что связаны со строительством и содержанием местных дорог. Как следствие того, что закон не предусматривает решения и ресурсы для органов местного публичного управления в области автомобильных дорог, а также существующей системе местного публичного финансирования, органы местного публично-го управления не имеют и самой малой возможности и способности влиять на ситуацию в области дорог.

Финансовых ресурсов, которыми располагают органы местного публичного управления, явно недостаточно для восстановления и содержания дорог и, тем более, для строительства новых дорог. В законодательстве существует достаточно четкое разграничение полномочий в расходовании средств в области строительства, содержания и восстановления местных автомобильных дорог. Однако в реальности это положение закона неприменимо, так как большинство органов местного публичного управления при утверждении местных бюджетов не могут планировать финансовые расходы в этих целях из-за отсутствия ресурсов и доходов. Только в случае продажи некоторых земель или получения грантов в ходе реализации бюджета могут появиться ресурсы и, соответственно, дополнительные расходы для строительства и восстановления местных автомобильных дорог.

В настоящее время содержание и восстановление автомобильных дорог финансируется из следующих источников:

- а) доходы местных бюджетов, которые являются недостаточными и не могут быть направлены в область дорог, так как приоритетными являются другие текущие расходы, которые трудно покрыть, особенно в условиях сегодняшнего экономического кризиса;
- б) дорожный фонд; из анализа постановлений правительства об утверждении программ о распределении средства дорожного фонда по каждому финансовому году видно, что они, наряду с порядком распределения средства дорожного фонда, определяют и тип ремонтных работ определенных местных публичных дорог, лишая органы местного публичного управ-



ления права самостоятельно принимать решения о приоритетном направлении бюджетных средств. Другим важным моментом, вытекающим из анализа программ, является тот факт, что объем средств, выделяемых для местных дорог, намного меньше того, что предназначен для дорог национального значения, несмотря на то, что сеть местных автомобильных дорог почти в два раза больше протяженности национальных дорог. В связи с этим, необходимо пересмотреть механизм распределения средств из дорожного фонда;

- с) переводы специального назначения в виде ассигнований из государственного бюджета в фонд органов местного публичного управления для капитальных расходов. В ежегодных законах о бюджете заложены и утверждены ассигнования/вложения как для органов центрального, так и местного публичного управления, предназначенные исключительно для капитальных расходов дорожного хозяйства. Наряду с фактом, что объем этих вложений очень скромный и не позволяет органам местного публичного управления решать вопросы по ремонту и содержанию местных дорог, эти вложения имеют адресный характер с указанием объекта и конкретных сумм. Этими вложениями пользуются только определенные населенные пункты и в различных объемах. Кроме того, распределение этих средств часто носит политический характер.
- d) гранты и проекты, полученные от доноров. Хотя они и незначительны по отношению ко всей сети/объему местных дорог, некоторые населенные пункты, благодаря эффективному менеджменту и инициативе, частично решили свои дорожные проблемы путем получения грантов и проектов от доноров (Агентство США по международному развитию, Комиссии Европейского союза, Правительство Японии, ФСИМ и др.)

**Таблица 4. Основные полномочия органов местного публично-го управления в области администрирования, содержания, ремонта и реконструкции/модернизации дорог**

Название нормативного документа	Статья, часть	Полномочия органов местного публичного управления в области дорог/дорожного хозяйства
«Закон о местном публичном управлении»	<p>статья 14, ч. (2), “f”</p> <p>статья 29, ч. (1), „l”</p> <p>статья 43, ч. (1), „g”</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- местный совет решает вопросы осуществления проектных работ, строительства, содержания и модернизации дорог, мостов, а также всей инфраструктуры в области экономики, социальной сферы и сферы развлечений местного значения;</li> <li>- примар обеспечивает безопасность движения транспорта и пешеходов путем организации дорожного движения, надлежащего содержания дорог, мостов и установки дорожных знаков на подведомственной территории;</li> <li>- районный совет принимает решения об осуществлении проектных работ, строительстве, содержании и модернизации дорог, мостов.</li> </ul>
«Закон об административной децентрализации»	<p>статья 4, ч. (1), „d”</p> <p>статья 4, ч. (2), „с”</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- органы публичного управления первого уровня отвечают за строительство, содержание и освещение улиц и местных дорог общего пользования;</li> <li>- органы публичного управления второго уровня отвечают за строительство, управление и ремонт дорог районного значения, а также дорожной инфраструктуры.</li> </ul>
«Закон об автомобильных дорогах»	<p>статья 5, “b”</p> <p>статья 7, ч. (2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- администрирование, содержание и ремонт местных дорог и улиц осуществляется органами местного публичного управления;</li> <li>- органы местного публичного управления утверждают проекты и выдают разрешение на строительство и благоустройство подъездных путей к публичным дорогам в соответствии с процедурой и действующим законодательством, с согласия центральных отраслевых органов;</li> </ul>

Название нормативного документа	Статья, часть	Полномочия органов местного публичного управления в области дорог/дорожного хозяйства
	<p>статья 9, ч. (3)</p> <p>статья 13</p> <p>статья 17</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- администратор дороги выдает, в исключительных случаях и в соответствии с действующим законодательством, разрешение на выполнение работ и размещение производственных объектов и материалов, а также проектирование и размещение в охранной зоне публичных дорог зданий, строений или других объектов, не относящихся к эксплуатации дорог;</li> <li>- владелец или администратор автомобильной дороги несет ответственность за нарушение положений настоящего закона, в том числе за техническое состояние принадлежащей ему или находящейся в его управлении автомобильной дороги;</li> <li>- материальная ответственность владельца или администратора автомобильной дороги перед участниками дорожного движения определяется законодательством;</li> <li>- примэрии координируют действия по содержанию в порядке кюветов, мостиков у входов во дворы, зеленых насаждений и тротуаров, расположенных перед принадлежащими им жилищами и земельными участками, по которым проходят дороги национального и местного значения.</li> </ul>
«Закон о безопасности дорожного движения»	Статья 16	<p>К компетенции органов местного публичного управления относится:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) управление, содержание, ремонт местных автомобильных дорог общего пользования и установление на них и на дорожных сооружениях средств сигнализации в соответствии с требованиями по обеспечению безопасности дорожного движения;</li> <li>б) обустройство местных автомобильных дорог общего пользования с целью упорядочения и организации дорожного движения для обеспечения его безопасности;</li> </ul>

Название нормативного документа	Статья, часть	Полномочия органов местного публичного управления в области дорог/дорожного хозяйства
		<ul style="list-style-type: none"> <li>c) регистрация и учет троллейбусов, велосипедов с двигателем, самоходных транспортных средств, используемых при производстве дорожно-строительных или сельскохозяйственных работ, не подлежащих постановке на учет, а также гужевых транспортных средств в соответствии с типовым положением, утвержденным правительством;</li> <li>d) составление и актуализация планов организации дорожного движения в городах с целью улучшения пропускной способности дорог и повышения безопасности движения, снижения уровня загрязнения окружающей среды;</li> <li>e) установление правил доступа к дорожному движению, правил движения, стоянки и парковки для различных категорий транспортных средств;</li> <li>f) обустройство тротуаров для пешеходов, велосипедных дорожек, боковых дорог для движения гужевого транспорта и самоходных транспортных средств;</li> <li>g) обеспечение эвакуации и хранения в специально отведенных местах автотранспортных средств, прицепов, кузовов и агрегатов к ним, пришедших в негодность из-за технического состояния или оставленных без присмотра на автомобильных дорогах общего пользования;</li> <li>h) обеспечение оборудования специальных мест для хранения гужевых транспортных средств, выявленных при передвижении их на участках автомобильных дорог общего пользования, на которых движение этих транспортных средств запрещено;</li> <li>i) разработка проектов организации дорожного движения и утверждение их по согласованию с дорожной полицией.</li> </ul>

Название нормативного документа	Статья, часть	Полномочия органов местного публичного управления в области дорог/дорожного хозяйства
	Статья 34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- орган местного публичного управления либо, по необходимости, подрядчик или производитель дорожных работ обязан, в соответствии с заключением Министерства внутренних дел, действующими техническими нормативами и государственными стандартами, обозначить место проведения дорожных работ посредством нанесения разметки, установки дорожных знаков или других специальных устройств, обеспечив нахождение их постоянно в рабочем состоянии;</li> <li>- администратор дороги обязан в кратчайший срок обозначить соответствующим образом любое препятствие, находящееся на проезжей части или на обочине, которое мешает дорожному движению или создает угрозу его безопасности, а также принять меры по устранению этого препятствия;</li> <li>- администратор дороги по согласованию с дорожной полицией обязан обустроить остановки маршрутных транспортных средств;</li> <li>- в случае дорожно-транспортного происшествия вследствие ненадлежащего состояния дороги, отсутствия средств дорожной сигнализации или неправильного применения этих средств администратор дороги, подрядчик или производитель дорожных работ несет ответственность в соответствии с действующим законодательством;</li> <li>- администратор дороги обязан, по представлению дорожной полиции, ограничивать скорость движения или устанавливать иные меры по регулированию движения на обслуживаемых участках дорог в зонах повышенного риска совершения дорожно-транспортных происшествий и принимать меры по их оформлению.</li> </ul>

Источник: «Правовой статус и финансирование местных дорог в Республике Молдова», (Институт развития и социальных инициатив “Viitorul”, №1, 2010).

Таким образом, система местного публичного финансирования, как и механизм финансирования публичных дорог в целом, требует реформирования и перевода в местный бюджет ресурсов, необходимых для содержания, ремонта и строительства местных дорог.

### Вопросы для самопроверки:

#### 1. Каковы категории земель сельскохозяйственного назначения?

- а) сельскохозяйственные земли (пахотные, в том числе теплицы, солярии и рассадники, залежные земли, сады, виноградники, ореховые насаждения, тутовые плантации, плодовые кустарники, луга, пастбища, огороды, садоводческие участки и другие подобные им, имеющие растительность);*
- б) земли, занятые складами, холодильниками, предназначенными для хранения сельскохозяйственной продукции, стоками, ремонтными мастерскими, сооружениями для хранения сельскохозяйственных механизмов (агрегатов), животноводческими фермами, в том числе рыбохозяйственными объектами, а также лесополосы, антиэрозийные озера, дороги сельскохозяйственного назначения, осушительные и ирригационные сооружения, если они не были отнесены к другой категории назначения;*
- в) земли, занятые культурами энергетических древесных растений (тополь, ива, акация), которые имеют оценочный балл естественного плодородия менее 40, либо расположенные в поймах рек или в иных зонах с риском наводнений.*

#### 2. Что представляет собой лесной фонд Республики Молдова?

*Лесной фонд РМ образуют леса, земли, предназначенные для облесения, ведения лесного хозяйства, а также непродуктивные земли, охваченные лесоустройством или включенные в Земельный кадастр в качестве лесов и/или лесонасаждений.*

### **3. Какие дороги считаются дорогами местного значения?**

*Дороги местного значения – автомобильные дороги, обеспечивающие связь между городами-резиденциями и селами (коммунами), входящими в состав района, а также между селами (коммунами), в том числе подъезд к ним от национальных автомобильных дорог, находящиеся в публичной собственности АТЕ.*

## ГЛАВА 11

# ЧАСТНО- ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПАРТНЕРСТВО – ЭФФЕКТИВНОЕ СРЕДСТВО РАЗГОСУДАРСТВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### 11.1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЧАСТНО- ГОСУДАРСТВЕННОГО ПАРТНЕРСТВА

Правовые нормы частно-государственного партнерства отражены в следующих законодательных актах:

- 1) Закон № 397 от 16.10.2003 «О местных публичных финансах»;
- 2) Закон № 543 от 13.07.95 «О концессиях»;
- 3) Закон № 81 от 18.03.2004 «Об инвестициях в предпринимательскую деятельность»;
- 4) Закон № 435 от 28.12.2006 «Об административной децентрализации»;
- 5) Закон № 436 от 28.12.2006 «О местном публичном управлении»;
- 6) Закон №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении»;
- 7) Закон №179 от 10.07.2008 «О частно-государственном партнерстве»;
- 8) Постановление Правительства №245 от 19 апреля 2012 «О Национальном совете по частно-государственному партнерству»;
- 9) Постановление Правительства РМ №414 от 21.06.2013 «Об утверждении Положения о привлечении инвестиций в коммерческие общества с публичным или публично-частным капиталом»;



- 10) Постановление Правительства № 419 от 18.06.2012 «Об утверждении списка объектов, находящихся в собственности государства, а также списка работ и услуг национального публичного интереса, предложенных для частно-государственного партнерства».

Постановлением Правительства № 245 были утверждены Положение о Национальном совете по частно-государственному партнерству и персональный состав Национального совета по частно-государственному партнерству. Национальный совет по ЧГП является совещательным органом, без юридического статуса, учрежденным при правительстве для оценки политики государства в области ЧГП и определения приоритетов и стратегий по реализации ЧГП в РМ.

### **11.2. ПРЕИМУЩЕСТВА И ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО ПАРТНЕРСТВА**

Несмотря на наличие достаточно содержательной юридической базы ЧГП, в РМ в настоящее время не существует благоприятных условий для развития ЧГП ни на национальном, ни на местном уровне. Однако, учитывая опыт других государств, можно выделить целый ряд преимуществ ЧГП:

- a) замещение публичных фондов частными, что обеспечивает доступ к более выгодному финансированию;
- b) более короткие сроки реализации проекта и меньший риск;
- c) работая в партнерстве с частным сектором, органы публичного управления приобретают инструмент поддержания цен на более низком уровне;
- d) проект передается в собственность органов публичного управления после того, как частный партнер достигает установленного уровня окупаемости инвестиций, указанного при подписании договора;
- e) органы публичного управления могут взять под контроль проект в том случае, если он не реализуется или реализуется неэффективно;
- f) частный сектор обеспечивает более высокую эффективность услуг в сравнении с публичным сектором.

Для достижения быстрого прогресса и постоянного развития в реализации проекта необходимо соблюдение ряда условий. Как правило, проекты ЧГП являются продолжительными и в большинстве случаев превышают сроки политического мандата органов публичной власти или руководителя государственного учреждения, с которым был заключен договор. Поэтому часто успех ЧГП зависит от обязательства органов публичного управления поддержать проект в течение всего периода его реализации, независимо от результатов выборов. Процесс иногда затрудняется в связи с тенденцией участвующих в договоре органов публичного управления подвергать тщательному анализу все возможные варианты для того, чтобы охватить все аспекты будущего контроля со стороны государства. Соответственно, рекомендуется предоставить администратору ЧГП большую свободу в принятии решений. Не всегда учитывается тот факт, что целью инвестиций любого частного предпринимателя является получение прибыли. Поэтому проект должен быть привлекательным для инвесторов. Этого можно достичь разработкой солидного бизнес-плана с гарантированным потоком доходов, а структура проекта должна генерировать прибыль как для инвестора, так и для органов публичного управления, заключивших этот контракт. Очень важно, чтобы участвующая в договоре государственная структура на протяжении всего проекта привлекала к сотрудничеству квалифицированных консультантов. Это особенно актуально, учитывая тот факт, что переговоры с выбранным инвестором могут иногда быть очень трудными.

В целях обеспечения максимального успеха, в проекте ЧГП законодательством установлены следующие принципы, применяемые в отношениях в области частно-государственного предприятия:

- 1. Принцип равенства подхода, беспристрастности и недискриминации.** Согласно этому принципу, государственный партнер обеспечивает равный подход ко всем оферентам в рамках любого элемента или этапа процедуры выбора частного партнера. Во всех случаях критерии выбора частного партнера должны быть четкими и недискриминационными. Технические требования должны обеспечивать оферентам равный доступ и не создавать неоправданных препятствий или ограничивать конкуренцию;

**2. Принцип транспарентности.** В процессе установления ЧГП государственный партнер гарантирует объективный выбор частного партнера, одновременно обеспечивая максимально возможную степень информирования населения с учетом цели, характера и значимости предмета ЧГП. Государственный партнер обязан обеспечивать публикацию информационно-сообщений в ОМ. Содержание других документов и сведения о процедуре выбора частного партнера публикуются на веб-странице Агентства публичной собственности, а также на других веб-страницах, по усмотрению государственного партнера. В ходе процедуры выбора частного партнера государственный партнер обеспечивает всем оферентам доступ к одной и той же информации независимо от того, относится она или не относится, по его мнению, к процессу подготовки оферт или к участию в процедуре выбора либо к информации об условиях и критериях выбора частного партнера. Заседания комиссии по выбору частного партнера являются открытыми, а окончательные результаты выбора публикуются в ОМ и на веб-странице агентства;

**3. Принцип пропорциональности.** В процессе установления и реализации ЧГП государственный партнер имеет право предпринимать или требовать от частного партнера осуществления только тех действий, которые:

- приведут к достижению цели частно-государственного партнерства или к исполнению обязательств, взятых частным партнером;
- являются необходимыми и связаны с предметом ЧГП;
- соответствуют важности задач ЧГП, учитывая как цели, так и последствия;
- в наименьшей степени приведут к ограничениям или отрицательно скажутся на частном партнере.

В случае нарушения в одностороннем порядке государственным партнером обязательств, взятых в рамках ЧГП, частный партнер вправе потребовать возмещения причиненного ущерба, включая упущенную прибыль. Законом также предусмотрено, что возмещение ущерба, причиненного частному партнеру, осуществляется из бюджета государственного партнера;

- 4. Принцип равновесия.** ЧГП должно основываться на сбалансированности прав, обязанностей и выгод государственного и частного партнеров. Распределение рисков между государственным и частным партнерами осуществляется в соответствии с условиями заключенного между ними договора, в котором отмечается каждый тип риска и доля риска, приходящаяся на каждого из партнеров. Во всех случаях частный партнер, независимо от формы ЧГП, обязан покрывать, по меньшей мере, часть коммерческого риска. В случае отказа частного партнера взять на себя, по меньшей мере, часть коммерческого риска, независимо от его характера или от положений любого другого закона или нормативного акта, отношения между партнерами не считаются ЧГП;
- 5. Принцип обеспечения конкуренции.** В процессе выбора частного партнера государственный партнер не вправе каким-либо образом ограничивать конкуренцию между оферентами. Запрещается одновременное и независимое участие в процедуре выбора частного партнера юридических лиц и их филиалов, выступающих в качестве оферентов. Число приглашенных оферентов должно учитывать необходимость обеспечения реальной конкуренции;
- 6. Принцип свободы договора.** Стороны ЧГП вправе свободно определять посредством договора свои права и обязанности, если законом не предусмотрено иное.
- 7. Принцип кооперирования.** Государственный партнер оказывает частному партнеру содействие в получении разрешений и других предусмотренных законодательством или договором документов, касающихся осуществления ЧГП. Государственный партнер не вправе отказать, без законного на то основания, в выдаче разрешений и других документов, необходимых для реализации инициированного им ЧГП, если выдача осуществляется в соответствии с законодательством.

Для проведения процедуры отбора частного партнера государственный партнер создает комиссию по выбору частного партнера по каждому объекту, предложенному в качестве предмета частно-государственного партнерства. Объект может быть предложен в качестве предмета ЧГП только в случае, если он включен в список, утвержденный правительством или совещательным

органов публичной власти АТЕ, а также АТО Гагаузия. Список объектов, находящихся в собственности государства и список работ и услуг национального публичного интереса, а также целей/задачей проектов ЧГП составляется по предложению органов центрального публичного управления и утверждается правительством в установленном порядке. Список объектов, находящихся в собственности АТЕ и список работ и услуг локального/местного публичного интереса, а также целей/задачей проектов частно-государственного партнерства составляется исполнительными органами АТЕ и утверждается соответствующими советами.

### **11.3. ФОРМЫ, СПОСОБЫ И ОСОБЕННОСТИ ВНЕДРЕНИЯ ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО ПАРТНЕРСТВА**

В соответствии с Законом №179 от 10.07.2008, ЧГП осуществляется в следующих договорных формах:

- а. договор подряда/договор об оказании услуг;
- б. договор доверительного управления;
- с. договор имущественного найма/аренды;
- д. концессионный договор;
- е. договор коммерческого общества или простого товарищества.

Предметом ЧГП, осуществляемого посредством договора подряда/договора об оказании услуг, является предоставление публичных услуг коммунальным хозяйством, выполнение платных работ по капитальному ремонту и обслуживанию объектов инфраструктуры и других объектов частно-государственного партнерства, учет потребления ресурсов, выставление счетов для оплаты потребителям. Этот тип договора регулируется положениями статей 931-978 Гражданского кодекса Республики Молдова. Одним из основных принципов договора о подряде/оказании услуг является свобода выбора способа выполнения работ или оказания услуг. Этот принцип исходит из того, что подрядчик или исполнитель, как профессионалы и специалисты в соответствующей области, лучше всех знают, какие из способов выполнения работ являются наиболее эффективными и выгодными в данной конкретной ситуации. Как следствие, заказчик не вправе влиять на выбор способа выполнения работ. Другим

принципом договора о подряде/оказании услуг является автономия, независимость и самостоятельность подрядчика или исполнителя в ходе своей деятельности по выполнению заказа. Между подрядчиком или исполнителем и заказчиком не существует отношений подчиненности.

Предметом ЧГП, осуществляемого посредством договора о доверительном управлении, является передача имущества публичной собственности в доверительное управление другой стороне, которая обязуется управлять имуществом в интересах учредителя на основе установленных в договоре критериях результативности. В этом случае, государственный партнер передает частному партнеру ответственность за риски, связанные с управлением и обеспечением эффективной работы объекта партнерства, если договором не предусмотрено иное. Особенности данного типа договора были рассмотрены в предыдущих главах данного учебного пособия.

Предметом ЧГП, осуществляемого посредством договора имущественного найма/аренды, является передача имущества, находящегося в публичной собственности, во временное владение и временное пользование. Ответственность за использование имущества по назначению, а также за сбор платежей за выполненные работы и оказанные услуги лежит на частном партнере. Стоимость договора устанавливается сторонами, но при этом она не может быть ниже минимального размера наемной платы, установленного законом о государственном бюджете на соответствующий год. Этот тип договора также был подробно рассмотрен в предыдущих главах.

Реализация ЧГП путем контракта о концессии осуществляется в соответствии с законодательством в области концессий.

ЧГП может быть осуществлено и посредством объединения государственного и частного партнеров на основе договора простого товарищества, без создания юридического лица, либо в хозяйственное общество (ООО или АО) на основе совместного капитала (частно-государственного). ЧГП в форме хозяйственного общества также может быть создано путем продажи посредством конкурса государственным партнером своей доли в уставном капитале хозяйственного общества.

Договор простого товарищества рассматривается в статьях 1339-1354 Гражданского кодекса Республики Молдова. По договору простого товарищества двое или более лиц (товарищи) взаимно обязуются без образования юридического лица, распределяя между собой прибыль и убытки, совместно действовать для извлечения прибыли либо иных целей. Вклады могут состоять из вещей, включая имущественные права. Если договором не установлено иное, вклады становятся общей собственностью товарищей. К общему имуществу относятся также все полученное на основе права, относящегося к этому имуществу, и все полученное в качестве возмещения за гибель, утрату или повреждение предмета, являющегося частью общего имущества.

Если договором не предусмотрено иное, товарищи совместно ведут дела простого товарищества и совместно представляют его в отношениях с третьими лицами. Каждый товарищ вправе участвовать в принятии общих решений. Любое противное условие является ничтожным. Законодательством членам товарищества предоставлено право установления правил участия в доходах и потерях. Если договором не предусмотрено иное, товарищи участвуют в прибыли и несут убытки пропорционально размеру их долей в общем имуществе. Условие, предоставляющее одному из товарищей все доходы, полученные простым товариществом, или освобождающее его от любых убытков, устраняющее товарища от распределения прибыли или относящее к нему все убытки, признается ничтожным. В то же время, каждый из товарищей вправе требовать от любого другого товарища добиваться целей простого товарищества с необходимым в таких отношениях усердием.

Порядок учреждения, функционирования, реорганизации и ликвидации ООО регулируется Законом № 135 от 14.06.2007 «Об обществах с ограниченной ответственностью», а порядок учреждения, ликвидации и правовой статус акционерных обществ, права и обязанности акционеров, членов органов управления и других ответственных лиц в акционерных обществах – Законом №1134 от 02.04.97 «Об акционерных обществах».

Отношения ЧГП устанавливаются только на основании конкурса, независимо от формы договора.

### 11.4. СПОСОБЫ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО ПАРТНЕРСТВА

В зависимости от степени вовлеченности частного партнера, различаются следующие способы реализации договоров частно-государственного партнерства:

1. *проектирование-строительство-эксплуатация*, согласно которому обязанности по строительству и эксплуатации объекта ЧГП передаются частному партнеру на срок не более 50 лет. Проект ЧГП может полностью финансироваться частным партнером. По истечении срока действия договора, заключенного с государственным партнером, объект ЧГП безвозмездно передается государственному партнеру в исправном и действующем состоянии, не обремененный никакими обязательствами;
2. *строительство-эксплуатация-обновление*, согласно которому частный партнер берет на себя финансирование строительства объекта ЧГП, а также все расходы по его содержанию на срок не более 50 лет. Частный партнер может, в соответствии с действующим законодательством, взимать соответствующую плату за пользование публичным имуществом в течение установленного срока. По истечении срока действия договора объект ЧГП безвозмездно передается государственному партнеру в исправном и действующем состоянии, не обремененный никакими обязательствами;
3. *строительство-эксплуатация-передача*, согласно которому частный партнер берет на себя обязательства по строительству, финансированию, эксплуатации и содержанию публичного имущества. Инвестор может взимать плату за пользование в целях возмещения инвестиций и покрытия расходов по содержанию, а также в целях получения экономически обоснованной прибыли. По истечении срока действия договора публичное имущество безвозмездно передается органу публичной власти в исправном состоянии, не обремененное никакими обязательствами;
4. *строительство-передача-эксплуатация*, согласно которому частный партнер берет на себя строительство объекта, который сразу же после завершения строительства передается в собственность государственному партнеру, а государственный партнер, в свою очередь, передает его в пользование частному партнеру;



5. *имущественный найм-развитие-эксплуатация*, согласно которому частный партнер получает во временное пользование или во временное владение и пользование публичное имущество, обязуясь выплатить его стоимость в рассрочку в течение не более 50 лет. Если в договоре не предусмотрено иное, государственный партнер приобретает право на получение дохода от предоставления услуг частным партнером, а по истечении срока договора публичное имущество передается органу публичной власти в хорошем состоянии и не обремененное никакими обязательствами;
6. *восстановление-эксплуатация-передача*, согласно которому публичное имущество передается частному партнеру, который обязуется восстановить, эксплуатировать и содержать его в течение не более 50 лет. По истечении срока действия договора публичное имущество безвозмездно передается государственному партнеру в исправном и действующем состоянии, не обремененное никакими обязательствами.

Законом предусмотрены и некоторые особенности/особые случаи по отношению к договорным формам осуществления ЧГП. Независимо от формы осуществления ЧГП, договор, заключенный между государственным и частным партнерами, должен содержать:

- a) данные о сторонах договора;
- b) права и обязанности сторон, по необходимости:
  - обязательство частного партнера по созданию и реконструкции объекта ЧГП;
  - обязательство партнера по выполнению ремонта объекта ЧГП в случае, если оно было внесено в список требований государственного партнера или было взято на себя частным партнером на этапе проведения конкурса по выбору частного партнера;
  - обязательство частного партнера по сохранению им, в соответствии с законодательством, определенных льгот для отдельных категорий населения;
  - обязательство государственного партнера по финансированию объекта ЧГП;
- c) описание (технико-экономическая характеристика) объекта ЧГП;

- d) срок договора и этапы реализации ЧГП, объем инвестиций государственного и частного партнеров;
- e) срок сдачи в эксплуатацию объекта ЧГП, по необходимости;
- f) правила пользования земельным участком, находящимся в собственности государственного партнера;
- g) сведения об объеме продукции, которая будет произведена, или работ, которые будут выполнены, услуг, которые будут предоставлены, а также данные об их качестве, по необходимости;
- h) размер платы за использование объекта ЧГП, форму, сроки и процедуру расчета;
- i) условия распределения рисков;
- j) способ и процедуру возврата объекта ЧГП на момент истечения срока частно-государственного партнерства, по необходимости;
- k) положения о покрытии/возмещении убытков; ответственность за неисполнение обязательств в случае расторжения и/или отзыва договора, по необходимости;
- l) критерии результативности – для договора доверительного управления.

Национальный совет по ЧГП США выделяет 5 ключевых моментов в реализации успешного ЧГП (см. [www.ncpppp.org](http://www.ncpppp.org)):

- 1) Политический элемент.** ЧГП может достичь поставленных целей только в случае четких обязательств со стороны властных структур и факторов принятия решений в обществе. Представители органов управления должны разделять и поддерживать своими активными действиями концепцию ЧГП, более того, обеспечивать координацию и руководство каждого проекта такого партнерства. Хорошо информированный политический лидер играет важную роль в сведении к минимуму возможных отрицательных эффектов вследствие недостаточного общения, ошибочного восприятия ожидаемых результатов и пользы проекта в процессе его осуществления.
- 2) Вовлечение государственного сектора.** С момента принятия проекта ЧГП государственный сектор должен активно участвовать в его осуществлении. Мониторинг достижений в ходе осуществления проекта является одним из ключевых моментов в достиже-

нии успеха. Такой мониторинг должен проводиться постоянно (ежедневно, еженедельно, ежемесячно) для каждого вида деятельности в рамках проекта и для каждого из участвующих партнеров. Часто график мониторинга является составной частью договора, подписанного участниками партнерства. Мониторинг позволяет принимать решения с учетом возникших в деловой среде и экономике изменений, что значительно повышает его гибкость и эффективность.

- 3) **Хорошо продуманный план.** С самого начала каждый из партнеров должен четко представлять поставленные цели и задачи и, исходя из них, тщательно продумать и разработать план проекта. При необходимости можно привлечь для этого независимых экспертов, что значительно повышает шансы данного проекта на успех. В хорошо продуманном плане учтены все детали и четко распределены обязанности обеих партнеров договора, государственного и частного, а также рассмотрены механизмы решения возможных спорных вопросов или разногласий.
- 4) **Общение с вовлеченными и заинтересованными сторонами.** Проект ЧГП оказывает влияние не только на официальных представителей публичного сектора и партнеров частно-государственного проекта, но и на другие категории лиц и структуры: служащих, пользующихся оказанными услугами, прессу, отраслевые профсоюзы и других заинтересованных лиц. Каждый из этих людей может иметь личное мнение и видение, порой ошибочное, в отношении партнерства и пользы от него для широких слоев населения. С этой точки зрения, очень важно наладить эффективное общение со всеми вовлеченными сторонами и группами интереса для сведения к минимуму риска противостояния заключению договоров о частно-государственном партнерстве. Посредством общения можно привлечь общество на сторону проекта, а для этого необходимо понимание культурных различий, анализ групп интереса и, не в последнюю очередь, участие пользователей продуктами и услугами.
- 5) **Правильный выбор партнеров.** Выбор самого дешевого предложения (lowest bid) не всегда является самым лучшим методом выбора партнера. Одним из ключевых моментов в отношениях партнерства является выбор наилучшего партнера, что является

залогом успеха данного проекта. Опыт партнера в области, связанной с будущим проектом, может быть одним из решающих критериев в выборе будущего партнера. Самым простым способом отбора по последнему критерию является прохождение/проведение всех потенциальных партнеров через унитарный механизм.

### **11.5. ЭТАПЫ, ПРОЦЕДУРЫ ИНИЦИИРОВАНИЯ ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО ПАРТНЕРСТВА И ВЫБОРА ЧАСТНОГО ПАРТНЕРА**

В Республике Молдова ЧГП находится в начальной фазе развития ввиду многих причин, основными из которых являются: отсутствие эффективного общения между публичным и частным секторами, существование различных барьеров и препятствий, иногда законных, а также недостаточная подготовка персонала органов публичного управления. Публичный сектор часто не готов к ЧГП, так как в примерях нет ответственных лиц, способных принимать решения по управлению этим процессом и брать на себя ответственность за возможные риски. Вследствие этого, ЧГП остается малопривлекательным. Чтобы обеспечить доверие к этому типу проектов, необходимо донести до сведения потенциальных пользователей информацию об успешных примерах такого партнерства с одновременным выявлением причин случившихся неудач и способов их предотвращения.

Другой причиной малой привлекательности ЧГП для частного сектора является финансовая составляющая. Проект в сфере коммунальных услуг в большинстве случаев требует значительных вложений. Финансовые ограничения связаны, с одной стороны, с низкой финансовой способностью частного сектора (особенно если речь идет о местных инвесторах), а, с другой стороны, с уровнем покрытия финансового риска. В этом отношении не столь важно предоставление некоторых льготных условий инвесторам, гораздо важнее создание благоприятного делового климата для привлечения инвестиций. Эти заботы и проблемы инвесторов необходимо учитывать на каждом из этапов ЧГП.

Процесс осуществления ЧГП включает две основных стадии: стадию принятия решений, которая завершается выбором частного

партнера и подписанием договора, и стадию внедрения и реализации проекта.

Процедура инициирования ЧГП и выбора частного партнера включает следующие этапы:

- a) определение государственным партнером предмета и цели ЧГП;
- b) разработка государственным партнером, группой экспертов или назначенным ими лицом технико-экономического обоснования целесообразности инициирования ЧГП, включающего техническое и экономическое обоснование проекта частно-государственного партнерства, его основные характеристики, технико-экономические показатели частного партнера, а также определение и анализ рисков (политического, законодательного, финансового, экономического, риска исполнения проекта и экологического риска);
- c) утверждение Агентством публичной собственности технико-экономического обоснования;
- d) разработка государственным партнером документации, необходимой для проведения конкурса по выбору частного партнера, которая должна содержать:
  - технико-экономическое обоснование проекта и сведения о способе его разработки;
  - условия осуществления ЧГП;
  - образец договора о ЧГП;
- e) назначение государственным партнером членов комиссии по выбору частного партнера;
- f) публикация в ОМ информационного сообщения о проведении конкурса по выбору частного партнера, которое должно содержать:
  - наименование государственного партнера;
  - описание предмета ЧГП и указание места его географического расположения;
  - продолжительность частно-государственного партнерства;
  - информацию о процедуре выбора частного партнера;
  - информацию о порядке получения конкурсной документации;

- требования к oferтантам и данные, подлежащие включению в offerту;
  - сведения о критериях отбора лучшей offerты и/или о критериях, применяемых в случае конкурентного диалога и др.;
- г) передача для публикации или опубликование в полном объеме данных документации, перечисленных в пункте д), на веб-странице агентства;
- h) прием offerт и их рассмотрение;
- и) принятие решения о назначении частного партнера или об отклонении всех полученных offerт.

Для проведения процедуры выбора частного партнера государственный партнер создает комиссию по выбору частного партнера по каждому объекту, предложенному в качестве предмета ЧГП. Комиссия состоит из нечетного числа членов – физических лиц, но не менее пяти; при этом в ее составе должны быть, по меньшей мере, один специалист в области экономики, один специалист в области юриспруденции, один представитель агентства и один специалист в области, в которой инициируется ЧГП. Комиссию возглавляет председатель, назначаемый государственным партнером.

В обязанности комиссии по выбору частного партнера входит:

- а) прием заявок на участие в конкурсе;
- б) утверждение информационных сообщений о публичном конкурсе по отбору частного партнера;
- в) предоставление участникам конкурса соответствующих документов и разъяснение порядка их заполнения;
- г) установление и проверка соблюдения критериев выбора частного партнера;
- д) прием и рассмотрение offerт, поданных offerтантами;
- е) определение победителя конкурса и письменное уведомление участников конкурса об его итогах;
- ж) передача сведений об итогах выбора частного партнера для публикации в ОМ.

Заседание комиссии по выбору частного партнера правомочно, если в нем приняли участие не менее 2/3 числа ее членов. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов членов комиссии. Каждый член комиссии имеет один голос. Членами комис-

сии по выбору частного партнера не могут быть участники конкурса, лица, входящие в состав руководства юридического лица, подавшего заявку на участие в конкурсе, а также его аффилированные лица.

Для участия в конкурсе oferтант представляет в комиссию по выбору частного партнера oferту, которая должна содержать:

- a) наименование или имя oferтанта, его место нахождения или место жительства;
- b) описание опыта oferтанта в области предмета частно-государственного партнерства;
- c) изложение перспектив развития предмета частно-государственного партнерства;
- d) подтверждение oferтантом своих способностей в осуществлении деятельности в рамках частно-государственного партнерства, а также подлинности представленных документов;
- e) технические и финансовые предложения по осуществлению проекта частно-государственного партнерства;
- f) данные о предполагаемом качестве имущества, работ или услуг, по обстоятельствам;
- g) сведения об этапах осуществления проекта частно-государственного партнерства с подробным описанием работ на каждом этапе;
- h) требования к гарантиям, предоставляемым государственным партнером или государством;
- i) сведения о тарифах, которые намеревается применить oferтант, по обстоятельствам;
- j) другую информаию в соответствии с конкурсными документами, полученными от государственного партнера, в зависимости от специфики предмета частно-государственного партнерства.

В течение не более 30 календарных дней с даты истечения срока информационного сообщения комиссия по выбору частного партнера рассматривает поданные oferты. Oferты оцениваются согласно критериям, установленным в информационном сообщении. Каждый член комиссии по выбору частного партнера представляет письменно ее председателю свое аргументированное мнение по каждой oferте, исходя из установленных критериев.

### Критерии отбора лучших ofert:

- a) качество;
- b) цена;
- c) техническая ценность;
- d) эстетический и функциональный характер;
- e) экологические характеристики;
- f) затраты на функционирование;
- g) рентабельность;
- h) постпродажные услуги и техническое обслуживание, дата и сроки поставки или исполнения.

Для заключения договора с наиболее выгодной с экономической точки зрения офертой комиссия по выбору частного партнера осуществляет оценку ofert по таким критериям, как: качество, цена, техническая ценность, эстетический и функциональный характер, экологические характеристики, стоимость функционирования, рентабельность, постпродажные услуги и техническая помощь, дата и срок поставки или исполнения. После рассмотрения всех полученных ofert комиссия по выбору частного партнера составляет отчет об их оценке и принимает решение о назначении частного партнера или об отклонении всех ofert.

После определения лучшей оферты комиссия по выбору частного партнера в течение не более 30 дней с даты принятия соответствующего решения составляет проект договора, который должен содержать сведения, предусмотренные статьей 20, и передает его выигравшему офертанту. Переговоры по проекту договора ведутся в течение не более 30 календарных дней со дня получения его выигравшим офертантом. Если по истечении этого срока выигравший офертант отказывается подписать договор, комиссия по выбору частного партнера вправе назначить выигравшим офертанта, занявшего по итогам оценки следующее по порядку место. Окончательный проект договора о ЧГП утверждается и подписывается наделенным полномочиями органом публичного управления. В зависимости от положений договора, подписанного государственным и частным партнерами, обе стороны начинают исполнять принятые на себя обязательства по реализации проекта до момента истечения срока договора. ЧГП прекращается:



- а) по истечении срока действия договора, заключенного между государственным и частным партнерами;
- б) на основании соглашения между государственным и частным партнерами;
- с) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

В случае прекращения договора о ЧГП в связи с истечением срока его действия частный партнер обязан безвозмездно возвратить государственному партнеру имущество, не обремененное какими-либо обязательствами. В случае прекращения ЧГП частный партнер обязан обеспечить непрерывность работы или оказания услуг с соблюдением условий, установленных договором, до передачи их в ведение государственного партнера.

При обнаружении причин или неизбежности возникновения обстоятельств, способных привести к невозможности выполнения работ или оказания услуг государственного значения частным партнером, последний должен немедленно уведомить об этом государственного партнера, которому надлежит принять соответствующие меры в целях обеспечения непрерывности работы или оказания услуг.

### Вопросы для самопроверки:

#### 1. Каковы принципы частно-государственного партнерства (ЧГП)?

*ЧГП имеет следующие принципы: (а) равенства подхода, беспристрастности и недискриминации; (б) транспарентности; (с) пропорциональности; (d) равновесия; (е) обеспечения конкуренции; (f) свободы договора и (g) кооперирования.*

#### 2. Каковы пять элементов успеха ЧГП?

*Элементами успеха в реализации ЧГП являются: (I) политический элемент; (II) вовлечение государственного сектора; (III) хорошо продуманный план; (IV) общение с вовлеченными и заинтересованными сторонами и (V) правильный выбор партнеров.*

### **3. Каковы критерии оценки наиболее выгодных ofert ГЧП?**

*Основными критериями оценки и отбора лучших ofert по ЧГП являются – (I) качество; (II) цена; (III) техническая ценность; (IV) эстетический и функциональный характер; (V) экологические характеристики; (VI) расходы по эксплуатации/стоимость функционирования; (VII) рентабельность; (VIII) постпродажные услуги и техническое обслуживание, дата и сроки поставки или исполнения.*

## ГЛОССАРИЙ

**УПРАВЛЕНИЕ** – совокупность управленческой организаторской деятельности, принятия решений государственными органами, в компетенцию которых входит создание благоприятных условий для рационального использования и охраны публичного имущества (общественного достояния).

**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ** – деятельность по исполнению и изменению прав собственности государства или административно-территориальной единицы (АТЕ).

**ОБУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ** – комплекс предусмотренных статьями 1, 2 и др. Закона № 835 от 17.05.1996 «Об основах градостроительства и обустройстве территории» мероприятий по координации экономической, социальной, культурной и экологической политики в соответствии с основными ценностями общества в их совокупности с целью создания гармоничной природной и антропогенной среды, благоприятствующей социальной и культурной жизни населения.

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ** – правовая процедура, по которой орган местной публичной администрации передает земельные участки населенного пункта в собственность под *строительство индивидуального жилья*. Предоставление земли под *строительство индивидуального жилья* осуществляется в соответствии со статьями 9, 11, 42 и 46 Земельного кодекса, законодательства о жилье, Закона о местной публичной администрации и др.

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО** – акт, выданный исполнительным органом местной публичной администрации, разрешающий выполнение строительных работ на основании и с соблюдением условий градостроительного сертификата для проектирования и проектной документации, разработанной и проверенной согласно Закону № 163 от 09.07.2010 «О разрешении выполнения строительных работ» и другими нормативными актами.

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СНОС** – акт, выданный исполнительным органом местной публичной администрации, которым разрешается выполнение работ по полному или частичному сносу строения/элемента обустройства в соответствии с Законом № 163 от 09.07.2010 «О разрешении выполнения строительных работ».

**МЕЖЕВОЙ (СПЕЦИАЛЬНЫЙ) ЗНАК** – деревянный, каменный или бетонный короткий блок или столбик-ориентир для фиксации и маркировки геодезических или топографических точек на участке (местности), который обозначает собой границу, край или характерную точку участка. Перенос межевых специальных знаков посторонними лицами запрещен, а умышленное уничтожение их и/или пунктов геодезической сети влечет за собой ответственность в соответствии с абз. (2) 93 Кодекса о правонарушениях (№ 218 24.10.2008).

**НЕДВИЖИМОСТЬ** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здания, сооружения и любые другие объекты, прочно связанные с землей, а также все то, что естественно или искусственно включено в их состав, то есть объекты, перемещение которых без причинения существенного ущерба их назначению невозможно.

**ИМУЩЕСТВО ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** – активы с правом собственности государства или АТЕ, право владения, пользования и распоряжения которыми входит в компетенцию правительства или местной публичной администрации.

**ИМУЩЕСТВО ЧАСТНОЙ СФЕРЫ ГОСУДАРСТВА** – совокупность находящегося в собственности государства, но не относящегося к публичной сфере государства движимого и недвижимого имущества, которое является отчуждаемым, на которое может быть обращено взыскание и к которому применяется срок исковой давности.

**ИМУЩЕСТВО ЧАСТНОЙ СФЕРЫ АТЕ** – совокупность имущества, принадлежащего району, АТО Гагаузия, городу, муниципию, селу, коммуне, но не относящегося к их публичной сфере, которое является отчуждаемым, на которое может быть обращено взыскание и к которому применяется срок исковой давности.

**ИМУЩЕСТВО ПУБЛИЧНОЙ СФЕРЫ ГОСУДАРСТВА** – совокупность имущества, которое по своей природе или по закону предназначено

для общественного пользования или представляет общественный национальный интерес, принадлежащее исключительно и постоянно государству, которое является неотчуждаемым, на которое не может быть обращено взыскание и к которому не применяется срок исковой давности.

**ИМУЩЕСТВО ПУБЛИЧНОЙ СФЕРЫ АТЕ** – совокупность имущества, которое, в силу своей природы или по закону, предназначено для общественного пользования или представляет местный общественный интерес. Оно принадлежит исключительно и постоянно району, АТО Гагаузия, городу, муниципию, селу, коммуне, является неотчуждаемым, на него не может быть обращено взыскание и к нему не применяется срок исковой давности;

**КАДАСТР** – государственная информационная система, содержащая записи о земле, прилегающих к ней объектах и правах на них, состоящая из кадастра недвижимого имущества и специализированных кадастров.

**КАДАСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА** – основной кадастр страны. Он идентифицирует, описывает, оценивает и представляет на кадастровых планах все недвижимое имущество страны и регистрирует права его владельцев. Эта уникальная, многофункциональная система государственной регистрации земель и другого недвижимого имущества, а также прав владения им в регистре недвижимого имущества, находится в ведении Территориальных кадастровых офисов Государственного предприятия «Cadastru».

**ФИСКАЛЬНЫЙ КАДАСТР** – специализированный кадастр, включающий систематизированные данные о субъектах налогообложения, кадастровых номерах, типах и адресах объектов недвижимого имущества, налогооблагаемой базе, сумме подлежащего уплате налога на недвижимое имущество, а также другую информацию, связанную с уплатой данного налога.

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР** – специализированный кадастр, содержащий систему сведений и документов о правовом режиме земель, об их предоставлении обладателям земель, о количественной и качественной характеристике и о хозяйственной ценности земель на всей территории РМ.

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КАДАСТР** – специализированный кадастр, который, в соответствии со ст. 62-65 Закона № 835 от 17.05.1996 «Об основах градостроительства и обустройстве территории», представляет собой информационную базу системы регулирования, призванную обеспечить функционирование и развитие населенных пунктов.

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕРТИФИКАТ** – акт факультативного характера, выданный исполнительным органом местной публичной администрации заявителю (заказчику), согласно положениям статьей 2, 7, 8, 9 Закона № 163 от 09.07.2010 «О разрешении выполнения строительных работ». Сертификат выдается для ознакомления с элементами, характеризующими правовой, технический и архитектурно-градостроительный режимы объекта недвижимости/участка, установленными документацией по градостроительству и обустройству территории, и необходим в случаях купли-продажи, сдачи в аренду, дробления, разбивки, объединения, разделения, наследования участка, предназначенного для строительства или для объекта недвижимости, в котором предусмотрены работы по реконструкции, а также при возникновении имущественных споров.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕРТИФИКАТ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ** – акт регламентирующего характера, выданный исполнительным органом местной публичной администрации, предусмотренный ст. 2-6 Закона № 163 от 09.07.2010 «О разрешении выполнения строительных работ», для ознакомления заявителя (заказчика) с предписаниями и элементами, характеризующими правовой, экономической, технический и архитектурно-градостроительный режимы объекта недвижимости/участка, установленными документацией по градостроительству и обустройству территории, разрешающий разработку проектной документации.

**КОНЦЕССИЯ** – договор, по которому государство или административно-территориальная единица уступает (передает) инвестору (физическому или юридическому лицу, в том числе иностранному) взамен на компенсацию (плату) право на осуществление деятельности по разведке, разработке, освоению или восстановлению природных ресурсов на территории Республики Молдова, на оказание

государственных услуг, эксплуатацию объектов недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности государства или АТЕ, которые, в соответствии с законодательством, полностью или частично исключены из гражданского оборота.

**РАЗГОСУДАРСТВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** – передача публичного имущества в порядке и пределах, установленных законом, в частную собственность (приватизация), а также передача в концессию, доверительное управление, передача государственных предприятий в собственность АТЕ, другая деятельность, направленная на сокращение участия государства в управлении собственностью.

**РАЗГРАНИЧЕНИЕ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** – правовая процедура проведения идентификации и инвентаризации имущества публичной собственности государства или АТЕ.

**РАЗГРАНИЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** – юридическая процедура идентификации земель публичной собственности или собственности АТЕ, с конечной регистрацией прав собственности государства и, соответственно, АТЕ над соответствующими землями в регистре недвижимого имущества в территориальном кадастровом офисе.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И ОБУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ** – планы обустройства территории, градостроительные планы и сопутствующие им регламенты, в которых определяются цели, средства и этапы проведения мероприятий по обустройству территории и градостроительству, предлагаются решения в целях сбалансированного развития территорий и населенных пунктов, предотвращения и устранения функциональных нарушений их деятельности (подпункт 3 статьи 1 з Закона «Об основах градостроительства и обустройстве территории», № 835 от 17.05.1996).

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ** – социальное отношение, регулируемое нормами права. Право собственности выражает отношение к имуществу как к своему, к имуществу, принадлежащему физическому, юридическому лицу, государству Республика Молдова или АТЕ. Право собственности является реальным правом, которое дает право-обладателю, в том числе государству и АТЕ, право пользования иму-

ществом в соответствии с его природой и предназначением, использовать и распоряжаться им исключительно и постоянно, в рамках и с соблюдением закона, правопорядка и нравственности.

**ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** – право собственности, которое принадлежит физическим лицам и юридическим лицам частного права, на основании которого они осуществляют владение, пользование и распоряжение исключительно и постоянно, своими силами, в своих интересах, движимым и недвижимым имуществом, включенным в гражданский оборот, в пределах, установленных законом, нормами правопорядка и нравственности.

**ПРАВО ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ** – право собственности государства или АТЕ на имущество, которое по своей природе или по закону предназначено для общественного пользования или представляет общественный местный интерес, при условии, что оно приобретено одним из предусмотренных законом способов.

**ПРАВО ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОСУДАРСТВА** – право собственности государства на имущество, которое по своей природе или по закону предназначено для общественного пользования или представляет общественный национальный интерес, при условии, что оно приобретено одним из предусмотренных законом способов.

**ПРАВО ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АТЕ** – право собственности АТЕ на имущество, которое по своей природе предназначено для общественного пользования или представляет местный общественный интерес, при условии, что оно приобретено одним из предусмотренных законом способов. К нему относится имущество, находящееся в собственности государства, села, коммуны, города, муниципия, района и АТО Гагаузия.

**ЭКСПРОПРИАЦИЯ** – передача имущества и имущественных прав из частной собственности в публичную, передача государству имущества, находящегося в публичной собственности административно-территориальной единицы, либо уступка государству или АТЕ имущественных прав в целях производства общественно полезных работ национального или местного значения в соответствии с законом, после справедливого и предварительного возмещения ущерба.



**ТЕРРИТОРИЯ ЗА ПРЕДЕЛАМИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА** – территория, находящаяся вне населенного пункта, входящая в состав его административной территории, на которой осуществляется деятельность, связанная или не связанная с функциями данного населенного пункта, согласно планам по градостроительству и обустройству территории.

**ОЦЕНЩИК** – физическое лицо с хорошей репутацией, получившее соответствующее высшее образование, имеющее квалификационное удостоверение оценщика, которое, в соответствии с подпунктом 3 статьи 1 Закона № 989 от 18.04.2002 «Об оценочной деятельности» обладает достаточным опытом работы в области оценки, высоким профессиональным уровнем и необходимой компетенцией для ведения оценочной деятельности.

**НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, НЕДВИЖИМОСТЬ** – местный налог, представляющий собой обязательный платеж в бюджет от стоимости недвижимого имущества, предусмотренный в разделе VI (ст. 276-287) Налогового кодекса (№ 1163 от 24.04.1997 г.). Объектом налогообложения является недвижимое имущество – земли, расположенные на территории и за пределами населенного пункта, здания, сооружения, индивидуальные частные жилые дома, квартиры и другие изолированные помещения, в том числе недвижимое имущество на стадии завершения строительства в 50% и более, не завершённое в течение 3 лет с начала строительства.

**КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР** – лицо, имеющее соответствующее образование в области кадастра, работник исполнителя кадастровых работ, выполняющий работы по формированию земельных участков, а также другие кадастровые работы, работает в территориальных кадастровых офисах государственного предприятия «Cadastru», в государственных или частных геодезических фирмах, в специализированных структурах органов местного публичного управления I и II уровней (управление/отдел/земельная служба и т.д.), в том числе в примэриях сел (минимум одна единица) с наименованием должности «специалист в области регулирования прав собственности на землю (кадастровый инженер)».

**ТЕРРИТОРИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА** – территория, занятая земельными участками, элементами обустройства, строениями, составляющими населенный пункт, в том числе земли, предусмотренные для его развития. Границы населенного пункта, согласно подпункту 10 статьи 1 Закона 835 17.05.1996 «Об основах градостроительства и обустройстве территории» устанавливаются ГГП или, при необходимости, временными градостроительными документами (зональными градостроительными эскизами и др.).

**ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ** – метод контроля и документального установления наличия элементов активов и обязательств в количественно-стоимостном или только стоимостном выражении или, при необходимости, принадлежащих и/или находящихся во временном распоряжении субъекта на дату проведения инвентаризации.

**ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПАРТНЕРСТВО** – форма сотрудничества между центральными или местными органами власти и деловым сообществом в целях обеспечения финансирования, строительства, обновления, управления, обслуживания общественной инфраструктуры национального или местного значения. Осуществляется посредством договора частно-государственного партнерства, который представляет собой долгосрочный договор, заключенный между государственным и частным партнерами для ведения деятельности публичного интереса, основанный на способности каждого партнера распоряжаться соответствующим образом ресурсами, рисками и доходами.

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН** – графическое изображение территории, содержащее сведения о местоположении, границах и кадастровых номерах земельных участков, а также иные сведения.

**ДЕТАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН (ДГП)** – документация, посредством которой определяются условия размещения и строительства на определенном земельном участке одного или нескольких строений с уточнением их назначения. Данная документация составляется только на основании утвержденного ГГП. Вопрос о необходимости разработки ДГП решают органы местного публичного управления. Они информируют об этом заинтересованных физических и юридических лиц посредством градостроительного сертификата.

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН (ГГП)** – проект, который является частью программы обустройства территории населенных пунктов. ГГП составляет правовую основу по реализации программ и мероприятий развития населенных пунктов.

**ЗОНАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН (ЗГП)** – проект, имеющий характер специфического детального регламентирования градостроительного развития определенной части населенного пункта (охватывающий все функции: жилье, услуги, производство, дороги, зеленые насаждения, общественные учреждения и т.д.) и обеспечивающий корреляцию городского комплексного развития зоны с положениями ГГП населенного пункта, в который она входит. Составляется для части территории населенного пункта или для территории, которая предназначена для функционирования и развития населенного пункта.

**ПРИВАТИЗАЦИЯ** – передача публичной собственности, принадлежащей государству или АТЕ, в частную собственность.

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ВЕЩЕЙ (ИМУЩЕСТВА) ЧАСТНОЙ СФЕРЫ** – правовой режим, установленный законодательством (Гражданский кодекс и т.д.), согласно которому вещи частной сферы, принадлежащие государству или АТЕ, являются отчуждаемыми, на них может быть обращено взыскание и к ним применяется срок исковой давности.

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ВЕЩЕЙ (ИМУЩЕСТВА) ПУБЛИЧНОЙ СФЕРЫ** – правовой режим, установленный законодательством (Гражданский кодекс и т.д.), согласно которому вещи публичной сферы, принадлежащие государству или АТЕ, являются неотчуждаемыми, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности. Гражданско-правовой оборот этих вещей запрещен, а право собственности на эти вещи не прекращается вследствие неиспользования и не может приобретаться третьими лицами вследствие приобретательной давности.

**РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА** является основным документом кадастра и содержит систему записей, внесенных в соответствии с Законом «О кадастре недвижимого имущества» (№ 1543 в 25.02.1998), о недвижимом имуществе и правах на него. Регистр

содержит записи о каждом объекте недвижимого имущества страны, о праве собственности и других имущественных правах, о правообладателях, о правоустанавливающих документах, о сделках с объектами недвижимого имущества и других основаниях возникновения, изменения, обременения и прекращения прав на недвижимое имущество.

**РЕГИСТР ПУБЛИЧНОГО ИМУЩЕСТВА** представляет собой систему сбора, хранения и обработки финансовой и юридической информации, в которой ведется учет всего публичного имущества и которая содержит информацию о балансовой стоимости публичного имущества Республики Молдова на ее территории и за ее пределами, а также о способах и результатах его использования.

**ПРИЛЕГАЮЩИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – земельная площадь частной сферы государства или АТЕ, на которой расположены непосредственно: объекты приватизированных предприятий, объекты незавершенного строительства, объекты частных предприятий, созданных вне процесса приватизации, частные строения, предоставленные в качестве стоимостной доли в имуществе сельскохозяйственных предприятий, используемые в целях сельскохозяйственного и агропромышленного производства, а также примыкающие участки, предоставленные решением собственника. Могут быть приватизированы только прилегающие участки, непосредственно используемые в технологическом процессе. Порядок приватизации путем купли-продажи земельного участка установлен Положением о купле-продаже прилегающих земельных участков, утвержденным в Постановлении Правительства № 1428 от 16.12.2008.

**ЗЕМЛИ ЧАСТНОЙ СФЕРЫ ГОСУДАРСТВА** – земли в публичной собственности государства, не относящиеся к публичной сфере государства, которые являются отчуждаемыми, на них может быть обращено взыскание и к ним применяется срок исковой давности. На данные земли государство имеет право частной собственности. На право частной собственности государства на земли частной сферы распространяется режим общего права, если законом не предусмотрено иное.

**ЗЕМЛИ ЧАСТНОЙ СФЕРЫ АТЕ** – земли, находящиеся в публичной собственности города, района, муниципия, села, коммуны, а также в собственности АТО Гагаузия, и не относящиеся к публичной сфере, которые являются отчуждаемыми, на них может быть обращено взыскание и к ним применяется срок исковой давности. На данные земли АТЕ имеет право частной собственности. На право частной собственности АТЕ на земли частной сферы распространяется режим общего права, если законом не предусмотрено иное.

**ЗЕМЛИ ПУБЛИЧНОЙ СФЕРЫ** – совокупность земель, которые по своей природе или по закону предназначены для общественного пользования или представляют общественный интерес и принадлежат исключительно и постоянно государству, району, АТО Гагаузия, городу, муниципию, селу, коммуне. Земли публичной сферы являются неотчуждаемыми, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности. Гражданский оборот этих участков запрещен. Земли публичной сферы могут быть переданы, при необходимости, в ведение министерств, других органов центральной публичной администрации, органам местной публичной администрации, государственным учреждениям, государственным или муниципальным предприятиям.

**ЗЕМЛИ ПУБЛИЧНОЙ СФЕРЫ ГОСУДАРСТВА** – совокупность земель, которые по своей природе или по закону предназначены для общественного пользования или представляют общественный национальный интерес и принадлежат исключительно и постоянно государству, являются неотчуждаемыми, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности.

**ЗЕМЛИ ПУБЛИЧНОЙ СФЕРЫ АТЕ** – совокупность земель, которые по своей природе или по закону предназначены для общественного пользования или представляют местный общественный интерес и принадлежат исключительно и постоянно району, АТО Гагаузия, городу, муниципию, селу, коммуне. Земли публичной сферы являются неотчуждаемыми, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности.

**КУПЛЯ-ПРОДАЖА ЗЕМЛИ С АУКЦИОНА** – юридический способ купли-продажи, предусмотренный статьями 809-816 Гражданского кодекса, Закона № 1308 от 25.07.1997 «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» и Положением об аукционах «с молотка» и «на понижение», утвержденным Постановлением Правительства № 136 от 10.02.2009.

## БИБЛИОГРАФИЯ

### **А. ДОКУМЕНТЫ ЕВРОПЕЙСКОГО ПРАВА И НАЦИОНАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА:**

1. Европейская хартия местного самоуправления от 15.10.1985. - *Tratate internaționale*.-1999, Vol.14, pag.14.
2. Конституция Республики Молдова от 29.07.94 (ст. 9, 46, 54, 109, 126, 127, 128) // *МО №1* от 12.08.1994.
3. Гражданский кодекс, принят Законом №1107 от 06.06.2002//*МО №82-86/661* от 22.06.2002.
4. Земельный кодекс, принят Законом №828 от 25.12.1991// повторно опубликован: *МО №107* от 04.09.2001.
5. Кодекс о недрах, принят Законом № 3 от 02.02.2009// *МО №75-77/197* от 17.04.2009.
6. Лесной кодекс, принят Законом № 887 от 21.06.1996// *МО №4-5/36* от 16.01.1997.
7. Закон №267 от 29.11.2012 «О мониторинге объектов недвижимого имущества» // *МО № 1-5/6* от 04.01.2013.
8. Закон о воде №272 от 23.12.2011 // *МО № 81/ 264* от 26.04.2012.
9. Закон №179 от 10.07.2008 «О частно-государственном партнерстве» // *МО №165-166/605* от 02.09.2008.
10. Закон №121 от 04.05.2007 «Об управлении публичной собственностью»// *МОН№90-93/401* от 29.06.2007.
11. Закон № 91 от 05.04.2007 «О землях, находящихся в публичной собственности, и их разграничении» // *М О №70-73/316* от 25.05.2007.
12. Закон о бухгалтерском учете № 113 от 27.04.2007//*МО № 90-93/399* от 29.06.2007.
13. Закон №71 от 22.03.2007 «О регистрах» // *МО №70-73/314* от 25.05.2007.
14. Закон № 438 от 28.12.2006 «О региональном развитии в Республике Молдова» // *МО № 21- 24/68* от 16.02.2007.
15. Закон №436 от 28.12.2006 «О местном публичном управлении» // *МО №32-35/116* от 09.03.2007.
16. Закон об административной децентрализации №435 от 28.12.2006 // *МО № 29-31/91* от 02.03.2007.
17. Закон №393 от 08.12.2006 «Об утверждении Методологии расчета тарифов на услуги, предоставляемые специализирован-

- ным предприятием в области кадастра и его филиалами» // МО №18-20/61 от 09.02.2007.
18. Закон №354 от 28.10.2004 «О формировании объектов недвижимого имущества» // МО №233-236/999 от 17.12.2004.
  19. Закон №989 от 18.04.2002 «Об оценочной деятельности» // МО №102/773 от 16.07.2002.
  20. Закон № 764 от 27.12.2001 «Об административно-территориальном устройстве Республики Молдова» //МО № 16/53 от 29.01.2002.
  21. Закон №1041 от 15.06.2000 «О лесомелиорации деградированных земель»//МО №141/1015 от 31.10.2000.
  22. Закон о кондоминиуме в жилищном фонде №913 от 30.03.2000 // МО №130-132/915 от 19.10.2000.
  23. Закон № 591 от 23.09.1999 «О зеленых насаждениях городских и сельских населенных пунктов» // М О № 133-134/649 от 02.12.1999.
  24. Закон № 523 от 16.07.1999 «О публичной собственности АТЕ» // МО №124-125/611 от 11.11.1999.
  25. Закон об экспроприации для общественно полезных целей № 488 от 08.07.1999 // МО №42-44/311 от 20.04.2000.
  26. Закон о кадастре недвижимого имущества №1543 от 25.02.1998 // МО №44-46/318 от 21.05.1998.
  27. Закон №1538 от 25.02.1998 «О фонде природных территорий, охраняемых государством» // МО №66-68/442 от 16.07.1998.
  28. Закон №1308 от 25.07.1997 «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» // Повторно опубликован в МО №147-149 от 06.12.2001.
  29. Закон №1102 от 06.02.1997 «О природных ресурсах» // МО №40/337 от 19.06.1997.
  30. Закон № 982 от 19.09.1996 «О жилищном фонде со специальным статусом» // МО № 31-32 от 15.05.1997.
  31. Закон №835 от 17.05.1996 «Об основах градостроительства и обустройстве территории» // МО №1-2/2 от 02.01.1997.
  32. Закон № 668 от 23.11.1995 «Об утверждении Перечня предприятий, учреждений и организаций, земли сельскохозяйственного назначения которых остаются в собственности государства» // МО № 78-80/572 от 12.07.2001.
  33. Закон №534 от 13.07.1995 «О концессиях» // МО №67/752 от 30.11.1995.



34. Закон об автомобильных дорогах № 509 от 22.06.1995// Повторно опубликован: МО № 280/878 от 31.12.2012.
35. Закон № 440 от 27.04.1995 «О водоохранных зонах и полосах рек и водоемов» // МО № 43/482 от 03.08.1995.
36. Закон № 146 от 16.06.1994 «О государственном предприятии»// МО № 2/9 от 25.08.1994.
37. Закон о приватизации жилищного фонда № 1324 от 10.03.1993 // Повторно опубликован: МОН№5/37 от 13.01.2000.
38. Закон № 1247 от 22.12.1992 «О государственном землеустройстве, государственном земельном кадастре и мониторинге земель» // МО № 12/366 от 30.12.1992.
39. Закон № 845 от 03.01.1992 «О предпринимательстве и предприятиях» // Monitorul Parlamentului №2/3 от 28.02.1994.
40. Закон № 64 от 31.05.1990 «О правительстве» // Повторно опубликован: МОН№131-133/1018 от 26.09.2002.
41. Постановление Парламента №629 от 05.07.1991 «О садовых товариществах»// В.Оf. №011 от 30.07.1991 // www.justice.md.
42. Закон земельного фонда Румынии №18 от 19.02.1991 // Повторно опубликован в М.О.Румынии №1 от 05.01.1998 // <http://legeaz.net/legea-18-1991-actualizata/>.
43. Legea cadastrului și publicității imobiliare a României №7/1996 // МО №61 от 26.03.1996, Partea I // <http://legislatie.just.ro>.
44. Legea arendării №16/1994 a României//<http://www.euroavocatura.ro/legislatie>.
45. Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ.-2001.- № 44.-Ст.4147 // <http://zakonprost.ru/zemelnyj-kodeks/>
46. Закон РФ об обороте земель сельскохозяйственного назначения №101-ФЗ от 24.07.2002 г. //<http://www.consultant.ru/popular/earth/>.
47. Закон РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним №122 от 21.07.1997//Собрание законодательства РФ.-1997.- № 30.-Ст. 3594 // <http://www.consultant.ru/popular/earth/>.

### **В. НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ПОДЧИНЯЮЩИЕСЯ КОНСТИТУЦИОННЫМ ЗАКОНАМ:**

48. Среднесрочная программа разработки градостроительных планов для населенных пунктов на 2013-2016 годы, утвержденная Постановлением Правительства № 493 от 04.07.2013 // МО № 145/583 от 09.07.2013.
49. Постановление Правительства об утверждении Земельного кадастра по состоянию на 1 января 2012 г. № 468 от 26.06.2012 // МО № 135-141/515 от 06.07.2012.
50. Положение об аукционах «с молотка» и «на понижение», утвержденное Постановлением Правительства №136 от 10.02.2009 // МО №41-44/185 от 24.02.2009.
51. Положение о купле-продаже прилегающих земельных участков, утвержденное Постановлением Правительства № 1428 от 16.12.2008// МО № 226-229/1437 от 19.12.2008.
52. Положение о коммерческих и инвестиционных конкурсах по приватизации публичной собственности, утвержденное Постановлением Правительства № 919 от 30.07.2008 // МО № 143-144/924 от 05.08.2008.
53. Регистр публичного имущества, утвержденный Постановлением Правительства № 675 от 06.06.2008 // МОН № 106/690 от 17.06.2008.
54. Постановление Правительства № 597 от 13.05.2008 «О проведении инвентаризации и переоценки газовых сетей публичной собственности» // МОН № 88-89/588 от 20.05.2008.
55. Положение о порядке сдачи внаем неиспользуемых активов, утвержденное Постановлением Правительства № 483 от 29.03.2008//МО № 69-71/460 от 04.04.2008.
56. Положение о приватизации нежилых помещений, сданных внаем, утвержденное Постановлением Правительства № 468 от 25.03.2008 // МО № 66-68/442 от 01.04.2008.
57. Постановление Правительства № 1528 от 29.12.2007 «Об утверждении Программы разграничения земель, находящихся в публичной собственности» // МО № 8-10/55 от 15.01.2008.
58. Положение о порядке предоставления, изменения назначения и обмена земель, утвержденное Постановлением Правительства №1451 от 24.12.2007 // МОН №5-7/24 от 11.01.2008.
59. Положение о консолидации сельскохозяйственных земель, утвержденное Постановлением Правительства №1075 от 01.10.2007 // МО № 161-164/1123 от 12.10.2007.

60. Постановление Правительства № 945 от 20.08.2007 «О мерах по выполнению закона № 121-ХVI от 4 мая 2007 г. «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении»//МО №131-135/981 от 24.08.2007.
61. Положение о порядке проведения коммерческих конкурсов по приватизации земельных участков, находящихся в публичной собственности государства, утвержденное Постановлением Правительства № 932 от 14.08.2007 «О приватизации земельных участков, находящихся в публичной собственности государства» // МОН№ 127-130/ 966 от 17.08.2007.
62. Постановление Правительства № 770 от 02.07.2007 «Об утверждении тарифов на услуги, предоставляемые государственным предприятием «Cadastru» и его филиалами» // МОН№98-102/814 от 13.02.2007.
63. Положение об оценке недвижимого имущества в целях налогообложения, утвержденное Постановлением Правительства №1303 от 24.11.2004//МО № 65-66/407 от 29.04.2005.
64. Постановление Правительства № 670 от 09.06.2003 «Об утверждении Программы мероприятий по внедрению новой системы оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения»// МО № 123-125/744 от 20.06.2003.
65. Положение о создании и ведении функционального градостроительного кадастра, утвержденное Постановлением Правительства № 1300 от 27.11.2001 // МО № 147-149 от 06.12.2001.
66. Regulamentul privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, утвержден Постановлением правительства № 306 от 30.03.2000 // МО №37 от 06.04.2000.
67. Постановление Правительства о некоторых мерах по созданию кадастра недвижимого имущества №1030 от 12.10.1998 // МО №96/996 от 22.10.1998.
68. Государственная программа создания кадастра недвижимого имущества, утвержденная Постановлением Правительства №1030 от 12.10.1998 // МО №96/996 от 22.10.1998.
69. Положение о порядке передачи в частную собственность приусадебных земельных участков в городских местностях, утвержденное Постановлением Правительства № 984 от 21.09.1998 «О некоторых мерах по ускорению процесса приватизации»// МО №90-91/936 от 01.10.1998.
70. Постановление правительства о купле-продаже земельных участков №192 от 20.02.1998 // МО №30-33/225 от 09.04.1998.

71. Общее градостроительное положение, утверждено Постановлением Правительства № 5 от 05.01.1998 // МОН№14-15/95 от 26.02.1998.
72. Положение о консультациях с населением в процессе разработки и утверждения документации по обустройству территории и градостроительству, утвержденное Постановлением Правительства №951 от 14.10.1997 // МО №76/787 от 20.11.1997.
73. Положение о приемке строительных работ и установленного оборудования, утвержденное Постановлением Правительства № 285 от 23.05.1996 // МОН№42-44/339 от 28.06.1996.
74. Постановление Правительства № 30 от 16.01.1996 «О переоценке основных средств» // МОН№ 19/143 от 28.03.1996.
75. Положение о порядке передачи государственных предприятий, организаций, учреждений, их подразделений, зданий, сооружений, основных средств и других активов, утвержденное Постановлением Правительства № 688 от 09.10.1995 // МО № 10 от 15.02.1996.
76. Положение о содержании земельной кадастровой документации, утвержденное Постановлением Правительства № 24 от 11.01.1995 // МО №14/62 от 07.03.1995.
77. Примерное положение о муниципальном предприятии, утверждено Постановлением Правительства № 387 от 06.06.1994 // МОН№2/16 от 02.09.1994.
78. Положение о землях промышленности, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, утверждено Постановлением Правительства № 707 от 12.11.1993// МО №11/366 от 30.11.1993.
79. Постановление Правительства об утверждении единых форм документов, подтверждающих право собственности на землю, владения и пользования землей №449 от 29.06.1992 // МО №6/142-1 от 30.06.1992.
80. Постановление правительства № 629 от 13.11.1991 «О садовых товариществах» // МО № 11 от 30.07.1991.
81. Положение о порядке проведения инвентаризации, утверждено приказом Министра финансов № 60 от 29.05.2012 // МО № 166-169/953 от 10.08.2012.
82. Концепция автоматизированной информационной системы “Кадастр недвижимого имущества”, утвержденная приказом Агентства земельных отношений и кадастра № 20 от 11.02.2008// МО № 169-170/479 от 09.09.2008.

83. Инструкция о регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, утвержденная приказом Агентства земельных отношений и кадастра №112 от 22.06.2005, зарегистрирована Министерством юстиции под №423 17.10.2005 // МО №142-144/487 от 28.10.2005.
84. Временная Инструкция о порядке присвоении адреса объектам недвижимого имущества от 28.02.2004 // МО №71-73/255 от 20.05.2005.
85. Временная Инструкция о порядке ведения справочника адресных планов от 28.02.2004, утвержденная Государственным Агентством земельных отношений и кадастра №30 от 28.02.2004 // МО №71-73/254 от 20.05.2005.
86. Инструкция о способе разработки и обновления кадастровых и геометрических планов, утверждена Государственным Агентством земельных отношений и кадастра (№140 от 06.08.2012), зарегистрирована Министерством юстиции, приказ № 889 от 24.09.2012 // МО №205-207/1138 от 28.09.2012.
87. Положение об организации и проведении аукционов земельных участков «с молотка» и «на понижение» в муниципии Кишинэу, утверждено решением Муниципального совета Кишинэу №70/4 от 11.04.2007//www.chisinau.md.
88. Практический Кодекс о формировании объектов недвижимого имущества, утвержден приказом Агентства земельных отношений и кадастра от 11.04.2006 // www.arfc.gov.md //www.cadastru.md.

### **С. ПОСТАНОВЛЕНИЯ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА, ПЛЕНУМА ВЫСШЕЙ СУДЕБНОЙ ПАЛАТЫ И СЧЕТНОЙ ПАЛАТЫ, ИНСТРУКТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПИСЬМА:**

89. Постановление Конституционного суда о контроле конституционности некоторых законодательных и нормативных положений о землях публичной собственности и их разграничении № 12 от 21.04.2005 // МО №67-68/10 от 06.05.2005.
90. Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție cu privire la practica aplicării legislației funciare de către instanțele judecătorești №10 от 26.03.1997 // Culegere de hotărîri explicative.-Chișinău.-2000.-Pag.72.
91. Постановление Счетной палаты №47 от 02.09.2011 по Отчету аудита автоматизированной информационной системы «Кадастр недвижимого имущества» Государственного предприятия “Cadastru” //МО № 176-181/47 от 21.10.2011.

92. Постановление Счетной палаты №8 от 09.02.2011 по Отчету аудита внедрения государственной программы создания кадастра недвижимого имущества в 2008-2009 годах//МО № 34-36/11 от 04.03.2011.
93. Scrisoarea instructivă a Managerului Oficiului de implementare a Primului Proiect de Cadastru „Privind lista documentelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile №01-345 от 25.12.1998 // Cadastrul bunurilor imobile // Acte normative // Vol. II // ANCRFG/OIPPC // Alcătuitori: Stratulat I., Gînju V. // Chișinău.-1999 (ediție bilingvă).

### **D. ЛИТЕРАТУРА:**

94. Adam Ioan. Drept civil. Teoria generală a obligațiilor-ediția a 2-a.-București: Ed.C.H.Beck, 2014.
95. Baieș S., Roșca N. Drept civil. Partea generală.-Chișinău, 2001.
96. Baieș S., Băieșu A., Cebotari V., Crețu I., Volcinschi V. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. – Chișinău, 2005.
97. Bîrsan C. Drept civil. Drepturile reale principale//București.- All Beck, 2001.
98. Chiriac S., Ghenciu N, Mocanu V. Comentariu al practicii judiciare de repertoriu funciar (Aspecte teoretico-practice).- Chișinău: Ulysse, 2002.
99. Chivriga A., Furdui V., Organizarea și funcționarea autorităților publice locale în Republica Moldova: competențe, structura și resurse // IDIS “Viitorul”, 2009.
100. Comentariu la Codul civil al Republicii Moldova//Colectiv de autori.-Chișinău, 2006.
101. Manualul judecătorului la examinarea pricinilor civile//Colectiv de autori.-Chișinău, 2006.
102. Filipescu I. Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale // București: Ed. „Actami”, 1998.
103. Climov A., Teacă I. Despre dreptul de proprietate al investitorilor străini asupra terenurilor în Republica Moldova // În: Armonizarea cadrului normativ al Republicii Moldova la dreptul european în domeniul valorificării durabile și managementului resurselor de apă / AȘM, USM: coord. și red. șt. Ion Guceac.-Ch.: CEP USM, 2010.
104. Climov A., Teacă I., Grecu-Stăvilă I., Constituirea proprietății private asupra terenurilor, crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova.-Chișinău: „Отамо”, 2004.

105. Cosmovici P.M. Drept civil. Drepturile reale. Obligații. Codul civil // București: All Beck, 1998.
106. Costin M. Dicționar de drept civil // București.-Lumina Lex, 1999.
107. Cotorobai M., Zamfir P., Ursu V. Dreptul funciar.-Chișinău: Cartier, 2001.
108. Cristian A. Terenuri: juridic, legal, urbanistic, zonări, evaluări intra și extravilan în București și în țară.-București: Matrix Rom, 1997.
109. Dogotaru S., Orlov M. Ghid de urbanism și amenajare a teritoriului.-Chișinău, 2005.
110. Furdui Viorel. Raporturile autorităților publice în administrarea patrimoniului unităților administrativ-teritoriale // Teză de doctor în drept.-Chișinău, 2006//http:cnaa.md.
111. Gînju V., Guțu V., Guțu D. Implementarea cadastrului în Republica Moldova: realizări, probleme și perspective (Etapa I. 1998-2003).-Chișinău: INEI, 2004.
112. Hamangiu C., Rossetti-Bălensecu I., Băicoianu Al. Tratat de drept civil român.Vol.I.-București: All, 1996.
113. Hamangiu C., Rossetti-Bălensecu I., Băicoianu Al. Tratat de drept civil român.Vol.II.-București: All, 1997.
114. Marian Silvia. Cadastrul și publicitatea imobiliară // Teză de doctor în drept.-Chișinău, 2006//http:cnaa.md.
115. Miclea M. Mic lexicon de cadastru și carte funciară.-București: All Beck, 2000.
116. Motica R.I., Trăilescu A. Drept funciar și publicitate imobiliară.-București: All Beck, 2001.
117. Motica R. I., Trăilescu A. Drept funciar, amenajarea teritoriului și protecția mediului.-București: Lumina Lex, 1999.
118. Parteneriatul public-privat: soluție pentru un mai bun management al comunităților locale or România. Ghid practic pentru consiliile județene // Institutul pentru Politici Publice (IPP): București, 2004.
119. Pop Liviu. Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale // București: Lumina Lex, 1996.
120. Puie Oliviu. Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliara asupra terenurilor. - București: Ed. Universul Juridic, 2014.
121. Revista de Sociologie Românească: www.sociologieromaneasca.ro // Parteneriatul public-privat în Marea Britanie / vizitat: 04.07.2014.
122. Scrieciuc F. Tratat teoretic și practic de drept funciar. Vol. I.- București: Lumina Lex, 2001.
123. Scrieciuc F. Tratat teoretic și practic de drept funciar.Vol. II. Supliment legislativ.-București: Lumina Lex, 2001.

- 124.Seader, David L. The United States' Experience with Outsourcing, Privatization and Public - Private Partnerships. SUA, 2000.
- 125.Teacă I., Climov A. Drept funciar. Dicționar enciclopedic. - Chișinău: UTM, 2012.
- 126.Teacă I. Cadrul juridic ce asigură crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova // În: Avocatul poporului (publicație a Uniunii Avocaților от Republica Moldova).- Chișinău, 1999.-№ 1-2.
- 127.The Return of State-Owned Enterprises, By Francisco Flores-Macias, Aldo Musacchio, April 4, 2009, The Harvard International Review (; accesat pe 06.14.12).
- 128.Uliescu M., Gherghe A. Drept civil. Drepturile reale principale – conform noului Cod Civil. Ediția a 3-a.-București: Universul juridic, 2014.
- 129.Voicu M. Dreptul de proprietate. Doctrină și jurisprudență a Curții Europene pentru Drepturile Omului.-București: Lumina Lex, 2003.
- 130.Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М., 2007.  
Бамезин В. Правовой режим земель населенных пунктов. М., 1980.
- 131.Боголюбов С. А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право: Учебник.-М.: Норма, 2003.
- 132.Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав//Научн. ред.: Ем В.С. Изд. 2-е. - М.: «Статут», 2001.
- 133.Гражданское право. В 4 томах. Том 2. Общая часть //Под редакцией Е. А. Суханова.-М.: Wolters Cluwer, 2007.
- 134.Ерофеев Б.В.Земельное право:Учебник.-М.:ИНФРА, 2005.  
Замфир П., Замфир Н. Земельное законодательство (в вопросах и ответах).-Кишинэу: Понтос, 2002.
- 135.Горемыкин В. А., Бугулов Е. П. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах // Институт Межд. Эконом. Связей. Изд.2-е.- М.: „Filin”, 1999.
- 136.Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) .-М.: Юрайт, 2006.
- 137.Ларссон Г. Регистрация земель и кадастровые системы. Средства управления землями и земельной информацией: Пер. со шведск. // Новополюцк: ПГУ, 2001.
- 138.Оглоблина О. М., Тихомиров М. Ю. Документы в земельных правоотношениях (Под общ. ред. М. Ю. Тихомирова).- М.: Уринформцентр, 1999.



139. Практическое пособие по вопросам купли-продажи, обмена, дарения, аренды и наследования приватизированных земельных участков сельскохозяйственного назначения. - Кишинэу: ТАСИС- Агроинформ, 2000.
140. Технология работы с недвижимостью: Операции с объектами недвижимости (Под общ. ред. О. М. Толкачева).- М.: "Городская собственность" , 1998.
141. Хохлов С. А. Право собственности и другие вещные права. ГК РФ. Проблемы. Теория. Практика. - М., 1998.
142. Шавров С.А., Козлова А.С., Гудкова Ю.В. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В 3 т. Т.1 // Минск: Тонпик, 2005.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Список части имущества, входящего в публичную сферу государства и административно-территориальных единиц (в качестве рекомендации)

#### I. Публичная сфера государства включает следующее имущество:

- 1) всевозможные богатства природных залежей недр;
- 2) воздушное пространство;
- 3) поверхностные воды с их незначительными руслами, берегами, озерными бассейнами и подземными водами;
- 4) леса и земли для облесения, пруды, русла малых рек, а также участки непродуктивных земель, охваченные лесостроительством, которые являются частью национального лесного фонда и не состоят в частной собственности;
- 5) земли, полученные путем создания плотинных насыпей, осушения и борьбы с эрозией почв;
- 6) земли институтов и научно-исследовательских станций и сельскохозяйственных и лесных учебных заведений, предназначенных для исследования и производства семян и посадочного материала биологических категорий и чистокровных животных;
- 7) национальные парки;
- 8) заповедники и природные памятники;
- 9) железнодорожная инфраструктура;
- 10) национальные дороги;
- 11) сети передачи электроэнергии;
- 12) спектр частот и телекоммуникационные передающие и распределительные сети;
- 13) основные каналы и распределительные сети орошения с узлами подключения;
- 14) магистральные газопроводы;
- 15) водохранилища и их дамбы;

- 16) прибрежные насыпи и дамбы против затопления и наводнения;
- 17) работы по упорядочению водных курсов;
- 18) гидротехнические кантоны, гидрологические, метеорологические станции и станции качества воды;
- 19) речные порты, земли, на которых они расположены, набережные и другие гидротехнические сооружения для причаливания судов и для работ гражданской навигации, акватории и подъездные пути, технологические дороги в портах;
- 20) земли исключительно военного назначения;
- 21) пограничные заставы и оборонительные сооружения;
- 22) взлетно-посадочные полосы, рулежные дорожки с платформами посадки-высадки и земли, на которых они расположены;
- 23) статуи и памятники национального значения;
- 24) исторические и археологические ансамбли и памятники;
- 25) музеи, художественные коллекции национального значения;
- 26) земли и здания, где осуществляют свою деятельность парламент, президент, правительство, министерства и другие специализированные органы центрального публичного управления и государственные учреждения, подведомственные им, суды и органы прокуратуры, части Министерства обороны и Министерства внутренних дел, других информационных государственных служб, а также Департамента пенитенциарных учреждений, децентрализованных государственных служб министерств и других специализированных органов центральной публичной администрации, за исключением тех, что приобретены за счет собственных внебюджетных дополнительных доходов и являются их частной собственностью;
- 27) служебное, а также социальное жилье, находящееся в собственности государства.

### **II. Публичная сфера района состоит из следующего имущества:**

- 1) районные дороги;
- 2) земли и здания, в которых работают районный совет и его аппарат, а также публичные учреждения районного значения, такие как: школы, библиотеки, музеи, районные больницы и

другие подобные, если они не национального или местного пользования или интереса, значения;

- 3) служебное, а также социальное жилье, находящееся в собственности района;
- 4) водопроводные сети, реализованные в виде зональных и микроразональных систем, а также очистные станции с установками, оборудованием, строениями и прилегающей к ним землей.

### **III. Местная публичная сфера сел, коммун, городов и муниципалитетов состоит из следующего имущества:**

- 1) сельские дороги, муниципальные улицы;
- 2) общественные и коммерческие рынки, ярмарки и парки, а также зоны отдыха;
- 3) парки и пляжи, не имеющие национального или районного значения;
- 4) сети водоснабжения, канализации, отопительные, газораспределительные, водоочистные сооружения и станции очистки сточных вод, с установками, оборудованием, зданиями и прилегающей к ним землей;
- 5) земельные участки и здания, в которых работают местный совет и примэрия, а также публичные учреждения местного значения, такие как: ясли, детские сады, общеобразовательные школы, гимназии, лицеи, театры, библиотеки, музеи, больницы, поликлиники и тому подобные;
- 6) служебное, а также социальное жилье, находящееся в собственности сел, коммун, городов и муниципалитетов;
- 7) статуи и памятники, если они не имеют статус национального значения;
- 8) земли, предназначенные лесному фонду или для облесения, если они не входят в публичную или частную сферу государства и не являются частной собственностью физических или юридических лиц частного права;
- 9) городские и сельские кладбища.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**Информация из Регистра публичного имущества о количестве экономических агентов с государственной долей в администрировании ЦОПУ и стоимости государственного имущества (тыс. леев)**

№	Наименование центрального органа публичного управления	ИТОГО		Коммерческие предприятия		Государственные предприятия	
		№	Стоимость государственных активов	№	Доля государства в соответствии с чистыми активами	№	Стоимость чистых активов
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности	106	1960645,97	55	1492086,3	51	468559,67
2	Министерство просвещения	4	12440,55			4	12440,55
3	Министерство окружающей среды	1	22473,8			1	22473,8
4	Министерство здравоохранения	7	98083,85	2	94157,95	5	3925,9
5	Министерство труда, социальной защиты и семьи	2	30733,6			2	30733,6
6	Министерство культуры	35	385712,4	4	56504,8	31	329207,6
7	Министерство информационных технологий и связи	8	567638,26	1	6301,49	7	561336,77
8	Министерство экономики	60	8041276,84	37	5493131,46	23	2548145,38
9	Министерство финансов	8	562469,55	4	529589,25	4	32880,3
10	Министерство юстиции	2	12490,5			2	12490,5

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
11	Министерство иностранных дел и европейской интеграции	1	48972,6			1	48972,6
12	Министерство внутренних дел	6	75067,34			6	75067,34
13	Министерство обороны	3	168590,0			3	168590,0
14	Министерство регионального развития и строительства	16	130920,2	5	0	11	130920,2
15	Министерство транспорта и дорожного хозяйства	59	6894045,85	37	227046,35	22	6666999,5
16	Министерство молодежи и спорта	1	8274,5			1	8274,5
17	Агентство публичной собственности	20	4939011,9	19	4301716,87	4	637295,03
18	Секретариат парламента	1	277,5			1	277,5
19	Агентство „Apele Moldovei”	20	480601,49	2	22066,99	18	458534,5
20	Агентство земельных отношений и кадастра	4	133194,3			4	133194,3
21	Агентство „Moldsilva”	25	104403,8			25	104403,8
22	Агентство по туризму	1	12539,63	1	12539,63		
23	Государственная канцелярия РМ	10	373348,3			10	373348,3
24	Национальное бюро статистики	1	14202,2			1	14202,2
25	Департамент пенитенциарных учреждений	12	32634,8			12	32634,8
26	Национальная комиссия по финансовому рынку	1	456,0			1	456,0

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
27	Академия наук РМ	10	20992,87			10	20992,87
28	Служба информации и безопасности	1	3494,29			1	3494,29
29	Агентство по материальным резервам	3	202,7	1	0,00	2	202,7
30	Агентство ветеринарной санитарии и безопасности продуктов животного происхождения	1	16327,6			1	16327,6
31	Государственное агентство по интеллектуальной собственности РМ	1	30134,6			1	30134,6
32	Другие государственные органы	3	11291,9			3	11291,9
32	Предприятия, зарегистрированные за рубежом	6				6	
<b>ИТОГО</b>		<b>442</b>	<b>25165949,6</b>	<b>168</b>	<b>12235141,1</b>	<b>274</b>	<b>12 930808,5</b>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

**Расчетная ведомость цены купли-продажи земельного участка, прилегающего к приватизированному или подлежащему приватизации объекту, частному объекту или незавершенному строительству**

**(Постановление Правительства № 1428 от 16.12.2008)**

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
(населенный пункт)

1. \_\_\_\_\_  
(полное наименование предприятия, номер и дата

государственной регистрации; фамилия и имя физического лица)

2. Адрес, присвоенный земельному участку, и его кадастровый номер \_\_\_\_\_

(муниципий, город, село, улица, кадастровый номер)

(перечисление смежных участков)

3. Площадь прилегающего земельного участка, необходимого предприятию, для выполнения технологического процесса, согласно геометрическому плану

составляет \_\_\_\_\_ га.  
(цифрами) (прописью)

4. Средний бонитет почвы, установленный по республике для прилегающих земельных участков под строительство составляет 65 (шестьдесят пять) баллов, а для земельных участков сельскохозяйственного назначения, на которых расположены строения, находящиеся в частной собственности, переданные в качестве имущественных долей из имущества сельскохозяйственных предприятий, которые используются в целях сельскохозяйственного и агропромышленного производства, – средний бонитет почвы, установленный для соответствующего города, села (коммуны), либо по заявлению и за счёт Покупателя земельного участка, – бонитет почвы, установленный для соответствующего земельного участка, составляет \_\_\_\_\_ баллов.

(цифрами)

(прописью)



5. Установленный тариф на условную единицу балло-гектар, согласно приложению к Закону о нормативной цене на землю п. I или п. IV составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) леев.

(цифрами)

(прописью)

6. Коэффициент, предусмотренный в примечании к приложению к Закону о нормативной цене и порядке купли-продажи земли \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) леев.

(цифрами)

(прописью)

7. Коэффициент, предусмотренный в примечании к приложению к Закону о нормативной цене и порядке купли-продажи земли \_\_\_\_\_.

(цифрами)

(прописью)

8. Коэффициент, используемый Продавцом в зависимости от расположения и инженерного обустройства земельного участка в соответствии с приложением № 4 к настоящему Положению о купле-продаже прилегающих земельных участков, утвержденному постановлением правительства №1428 от 16.12.2008, равен \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

(цифрами)

(прописью)

9. Цена продажи земельного участка (п. 6 х п. 7 х 8 ) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) леев.

(цифрами)

(прописью)

Примар \_\_\_\_\_

(Фамилия, имя)

Гл. бухгалтер \_\_\_\_\_

(подпись разборчиво)

М.П.

