**Сравнительная таблица**

**к проекту закона Приднестровской Молдавской Республики**

**«О внесении изменений и дополнений в**

**Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Действующая редакция** | **Предлагаемая редакция** |
|  |  |
| Статья 11-1. Компетенция Правительства Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений К компетенции Правительства Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений относится:  а) разработка и обеспечение проведения единой политики в области государственного регулирования землепользования;  б) государственное управление в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики землями Приднестровской Молдавской Республики;  **…**  т) утверждение порядка определения размера арендной платы за право пользования земельными участками;  **т-1) отсутствует;**  у) осуществление иных полномочий в соответствии с действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики. | Статья 11-1. Компетенция Правительства Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений К компетенции Правительства Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования земельных отношений относится:  а) разработка и обеспечение проведения единой политики в области государственного регулирования землепользования;  б) государственное управление в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики землями Приднестровской Молдавской Республики  **…**  т) утверждение порядка определения размера арендной платы за право пользования земельными участками;  **т-1) утверждение порядка расчета нормативной цены прав на земельные участки;**  у) осуществление иных полномочий в соответствии с действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики. |
| Статья 74. Залог права пользования (владения) земельного участка 1. Права на земельные участки любого целевого назначения или их части, находящиеся у граждан и юридических лиц, могут быть переданы в залог.  2. Залог прав пользования земельного участка, находящегося в пользовании членов сельскохозяйственной организации, основанной на общей собственности, допускается по решению общего собрания участников общей собственности для получения кредита на производственное, социально-культурное и иное развитие данной организации.  **3. Договор о залоге (закладная) заключается между пользователем земельного участка и банком или иным кредитным учреждением, имеющим право на осуществление данных операций.**  Требования к форме закладной, ее нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.  Требования к содержанию закладной, права и обязанности залогодателя и залогодержателя, правила о передаче права на предмет залога от залогодателя к другому лицу, порядок сообщения сведений обо всех существующих залогах данного земельного участка и иные правила и нормы, регулирующие залог прав на земельные участки, устанавливаются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.  3-1. При одновременной ипотеке комплекса недвижимого имущества, жилого дома и иного строения и сооружения, непосредственно связанного с землей, с ипотекой по тому же договору права пользования и (или) владения земельным участком, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, обязательного нотариального удостоверения договора об ипотеке права пользования и (или) владения земельным участком не требуется, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон.  4. Договор залога прав в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной или общей долевой собственности, может быть заключен с гражданином или юридическим лицом при наличии письменного согласия всех участников общей собственности.  5. Цена заложенных прав на земельный участок устанавливается не ниже нормативной **с учетом инфляции на момент заключения договора залога**. Срок действия закладной, очередность платежей, процентная ставка и другие условия указанного договора определяются по соглашению сторон.  6. Уплата задолженности при залоге прав на земельный участок, находящихся в общей собственности, осуществляется в следующем порядке:  а) в отношении земельного участка, права на который находятся в общей долевой собственности, - участниками общей долевой собственности пропорционально их земельной доле;  б) в отношении земельного участка, права на который находятся в общей совместной собственности, - участниками общей совместной собственности поровну.  7. Обладатель первоначальных прав на заложенный земельный участок вправе им распорядиться путем их отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, либо путем сдачи участка в аренду **с предварительным уведомлением** залогодержателя, если иное не оговорено договором.  **8. При невыполнении залогодателем своих обязательств в установленные закладной сроки залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога в порядке, определяемом действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики о залоге и об ипотеке. Права на земельный участок, в отношении которого обращено взыскание, реализуются по решению суда, Арбитражного суда для покрытия задолженности залогодателя в порядке, установленном гражданско-процессуальным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.**  **Отсутствует.**  10. При выделе земельной доли в натуре (на местности), если такой выдел предусмотрен настоящим Кодексом и иными законами, из земельного участка, права на который находятся в общей собственности, обремененного долгом по договору о залоге прав на земельный участок, на обладателя первоначальных прав возлагается обязанность по покрытию задолженности пропорционально площади его земельной доли.  11. При неисполнении залогодателем обязательств по договору о залоге прав на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения и индивидуального жилищного строительства залогодатель по решению суда или Арбитражного суда сохраняет право на земельный участок в течение года и может в этот срок исполнить свое обязательство, выплатив банку сумму, равную невозвращенной части ссуды и годовых процентов на нее**.**  **11-1. Отсутствует.**  12. При обращении залогодержателем взыскания на здание, строение, сооружение и другое недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, права на который не принадлежат залогодателю, или продаже заложенного объекта с публичных торгов к приобретателю переходят права и обязанности, которые залогодатель имел в отношении земельного участка.  13. Правила, предусмотренные настоящей статьей, распространяются на залог прав аренды земельного участка с учетом особенностей арендных отношений, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. | Статья 74. Залог права пользования (владения) земельного участка 1. Права на земельные участки любого целевого назначения или их части, находящиеся у граждан и юридических лиц, могут быть переданы в залог.  2. Залог прав пользования земельного участка, находящегося в пользовании членов сельскохозяйственной организации, основанной на общей собственности, допускается по решению общего собрания участников общей собственности для получения кредита на производственное, социально-культурное и иное развитие данной организации.  3. **Договор о залоге (закладная) заключается между пользователем земельного участка и лицом, являющимся кредитором пользователя земельного участка и иного лица**.  Требования к форме закладной, ее нотариальному удостоверению и государственной регистрации устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.  Требования к содержанию закладной, права и обязанности залогодателя и залогодержателя, правила о передаче права на предмет залога от залогодателя к другому лицу, порядок сообщения сведений обо всех существующих залогах данного земельного участка и иные правила и нормы, регулирующие залог прав на земельные участки, устанавливаются действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.  3-1. При одновременной ипотеке комплекса недвижимого имущества, жилого дома и иного строения и сооружения, непосредственно связанного с землей, с ипотекой по тому же договору права пользования и (или) владения земельным участком, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, обязательного нотариального удостоверения договора об ипотеке права пользования и (или) владения земельным участком не требуется, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон.  4. Договор залога прав в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной или общей долевой собственности, может быть заключен с гражданином или юридическим лицом при наличии письменного согласия всех участников общей собственности.  5. Цена заложенных прав на земельный участок устанавливается не ниже нормативной. Срок действия закладной, очередность платежей, процентная ставка и другие условия указанного договора определяются по соглашению сторон.  6. Уплата задолженности при залоге прав на земельный участок, находящихся в общей собственности, осуществляется в следующем порядке:  а) в отношении земельного участка, права на который находятся в общей долевой собственности, - участниками общей долевой собственности пропорционально их земельной доле;  б) в отношении земельного участка, права на который находятся в общей совместной собственности, - участниками общей совместной собственности поровну.  7. Обладатель первоначальных прав на заложенный земельный участок вправе ими распорядиться путем их отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, либо путем сдачи участка в аренду **при наличии предварительного согласия** залогодержателя, если иное не оговорено договором.  **8. При невыполнении обеспеченных залогом обязательств в установленные закладной сроки залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога в порядке, определяемом законом об ипотеке. Права на земельный участок, в отношении которого обращено взыскание, реализуются по решению суда общей юрисдикции, Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики для покрытия задолженности в порядке, установленном законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.**  **Начальная продажная цена заложенного права пользования и (или) владения земельным участком, с которой начинаются торги, определяется судом в порядке, установленном законом об ипотеке.**  10. При выделе земельной доли в натуре (на местности), если такой выдел предусмотрен настоящим Кодексом и иными законами, из земельного участка, права на который находятся в общей собственности, обремененного долгом по договору о залоге прав на земельный участок, на обладателя первоначальных прав возлагается обязанность по покрытию задолженности пропорционально площади его земельной доли.  11. При неисполнении залогодателем обязательств по договору о залоге прав на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения и индивидуального жилищного строительства залогодатель по решению суда или Арбитражного суда сохраняет право на земельный участок в течение года и может в этот срок исполнить свое обязательство, выплатив банку сумму, равную невозвращенной части ссуды и годовых процентов на нее.  **11-1. При отчуждении прав на земельный участок в связи с обращением взыскания на предмет залога, соответствующими органами государственной власти, уполномоченными на предоставление земельных участков в пользование, перезаключается договор с новым землепользователем. Новый пользователь становится ответственным по всем обязательствам заключенного договора.**  12. При обращении залогодержателем взыскания на здание, строение, сооружение и другое недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, права на который не принадлежат залогодателю, или продаже заложенного объекта с публичных торгов к приобретателю переходят права и обязанности, которые залогодатель имел в отношении земельного участка.  13. Правила, предусмотренные настоящей статьей, распространяются на залог прав аренды земельного участка с учетом особенностей арендных отношений, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. |