Министерство воспитания и науки РМ  
Молдавский Государственный Университет  
Юридический факультет  
Кафедра гражданского процесса  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
**Курсовая работа  
по экологическому  праву**  
**Земля как объект использования  
и  охраны в Республике Молдова**  
  
                                                                      
 Руководитель работы:    Бантя В.В.  
 Выполнил: студент 4-го курса  
             22 группы  юридического факультета  
                                         Тащи М.С.  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
                                                                               
  Кишинэу-2000

План  
  
Введение  
1. Земля как объект использования и охраны  
2. Понятие и состав земельного фонда РМ  
3. Право собственности на землю  
4. Право землепользования: понятие, субъекты, основания возникновения,   
изменения и прекращения  
5. Порядок предоставления и изъятия земель  
6. Нормативная цена на землю  
7. Ответственность за нарушение земельного законодательства  
Заключение  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
**Введение**  
Конституция Республики Молдова от 29.07.94 в статье 37 провозгласила право   
на благоприятную окружающую среду: «Каждый человек имеет право на   
экологически безопасную для жизни и здоровья окружающую среду...». Включение   
такой статьи в Высший закон общества и государства было весьма прогрессивным   
шагом со стороны законодателя, ибо даже на международном уровне это право   
долгое время не находило прямого признания. Так, Стокгольмская Декларация об   
окружающей человека среде 1972 года ограничивалась следующей формулировкой:   
«Человек имеет основное право на свободу, равенство и благоприятные условия   
жизни в окружающей среде, качество которой позволяет вести достойную и   
процветающую жизнь, и несет ответственность за охрану и улучшение окружающей   
среды на благо нынешнего и будущих поколений». Не внесла полной ясности в   
данный вопрос и Декларация, принятая в Рио-де-Жанейро в 1992 году - она лишь   
закрепила право на «здоровую и плодотворную жизнь в гармонии с природой».  
Тем не менее, право человека на безопасную (здоровую) окружающую среду   
объективно относится к числу его фундаментальных прав. Естественный характер   
данного права, данной потребности человека долгое время не требовал никакой   
правовой регламентации, поскольку удовлетворялась она естественным образом.   
Однако превращение более двух третей экосистем планеты в искусственные или   
полу искусственные подвергает человека неблагоприятному, а в ряде случаев   
даже опасному воздействию окружающей его природной среды. Это обуславливает   
необходимость социальной защиты человека, в том числе путем законодательного   
закрепления его права на безопасную окружающую среду, и главное, создания   
механизма реализации этого права.  
Одним из компонентов окружающей природной среды является земля. В жизни   
каждого человека и общества в целом земля играет важную экологическую,   
экономическую и политическую роль.  
Земля является особым природным объектом, имеющим жизненно важное значение,   
особенно для традиционно аграрной страны, коей является Молдова. Более   
детально особенности земли как объекта охраны и правового регулирования   
будут даны ниже. В данной работе будут анализированы аспекты охраны и   
использования земель в РМ. Также будет уделяться внимание сравнительному   
аспекту молдавского экологического законодательства и законодательства   
других стран.  
Конституционное закрепление права на безопасную окружающую среду должно было   
стимулировать экологическую деятельность государства и в области охраны   
земель. Ведь такое право не только устанавливает вид и объем возможного   
поведения самого обладателя данного права, но и предполагает возможность   
требовать соответствующего поведения от других физических и юридических лиц,   
а также прибегать в необходимых случаях к помощи государства в обеспечении   
соответствующего права. В данной работе будет показано, насколько данное   
предположение стало реальностью.  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
**1. Земля как объект использования и охраны**  
Земля является важнейшим для человечества объектом материального мира, без   
которого не было бы и самого человечества, и не случайно законодатель счел   
уместным употребить в статье 5 Земельного кодекса применительно к земле   
термин «жизненно важное пространство». Обусловлено это тем, что земля   
обладает уникальными, присущими только ей свойствами, составляя для каждого   
человека основу жизни, источник удовлетворения его жизнеобеспечительных нужд   
и потребностей.  
Однако прежде чем вдаваться в характеристики земли хотелось бы определить,   
что следует подразумевать под данным термином. Землю можно понимать в трех   
значениях: как планета; как территория государства, то есть поверхность   
земного шара, находящаяся в пределах государственных границ; и как оболочка   
планеты, включающая недра, поверхность и ландшафты.  
К сожалению законодательного определения  термина «земля» нет, и лишь ГОСТ   
26640-85 содержал следующее определение: «Земля- это важнейшая часть   
окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом,   
климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся   
главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также   
пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех   
отраслей народного хозяйства». Имея безусловную практическую ценность,   
данное определение позволяет правильно вести земельно-кадастровую   
документацию и разрешать земельные споры, однако оно не раскрывает понятие   
«земля» как объект правовых отношений. К тому же ГОСТы не имеют   
законодательной силы, поэтому хотелось бы надеяться, что законодатель,   
наконец, уделит внимание этому пробелу и даст легальную дефиницию термина   
«земля».  
Специфичность данного объекта состоит, прежде всего, в его незаменимости.   
Человеческий гений изобрел невиданные ранее средства, но никто ещё не   
изобрел искусственную землю.  
Другой особенностью земли является её ограниченность в «количестве» в том   
смысле, что земельный фонд имеет определённые границы, созданные самой   
природой, и невозможно его пространственное увеличение. С точки зрения   
территории отдельного государства пространственная ограниченность   
обусловлена пределами государственной границы. Такую ограниченность можно   
преодолеть путем присоединения к территории государства дополнительных   
земель, однако, это неизбежно подразумевает завоевание земель других   
государств, что неприемлемо в современных условиях.  
В отличие от имущества, которое перемещаемо, земля является «полной»   
недвижимостью - переместить можно лишь часть почвы и грунта, но невозможно   
переместить землю как таковую. В то же время земля является имуществом   
особого рода, экономико-экологической категорией. Это имеет принципиальное   
значение для разграничения норм земельного и гражданского права. Последние   
применяются к земле лишь дополнительно. Ведь главное в регулировании   
земельных отношений не столько участие земель в гражданском обороте, сколько   
обеспечение наиболее рационального использования и охраны земель.  
В отличие же от иных средств производства, которые в процессе использования   
утрачивают свои полезные свойства и выбывают из хозяйственного оборота, при   
рациональном использовании с хозяйским подходом земля наоборот улучшает свои   
качественные характеристики.  
Ценность биопотенциала земли настолько велика, что она  не может быть   
выражена никакой денежной оценкой, ни в какой валюте.  
Не менее важным свойством земли является её тесная взаимосвязь с другими   
природными объектами. Земная кора опосредует связь всех природных объектов:   
земная кора поглощает диоксид углерода, осадки, воду, перерабатывает   
органическую субстанцию в неорганическую, служит питательной средой для   
растительного и животного мира. Это влияет на правовой режим земель. Так,   
нахождение угодья вблизи водоема порождает обязанность землепользователей   
предупреждать загрязнение и ухудшение экологической обстановки водоема .  
Давая характеристику земли как объекта использования и охраны необходимо   
учитывать главное, основополагающее положение, согласно которому земля   
должна рассматриваться в триединстве - в качестве объекта природы,   
хозяйствования (использования) и собственности. Именно триединством земли   
определяется весь правовой режим земли. Основная же социальная ценность   
земли не в формах собственности на неё, а в её полезных свойствах в качестве   
объекта природы и хозяйствования (пользования). Этим же обусловлены и   
особенности правового режима собственности на неё. Характерно, что   
предусмотренные в законе обязанности собственников земли и   
землепользователей абсолютно одинаковы. Они определяются по отношению к   
земле как объекту природы и хозяйствования .  
Когда речь идет об охране земель от загрязнения и иных факторов деградации,   
довольно часто употребляется и термин «почва». В этой связи хотелось бы   
подчеркнуть, что данные понятия не являются тождественными и их нельзя   
путать. Дело в том, что «почва»- понятие более узкое, чем земля. Почва - это   
поверхностный слой земли, образовавшийся в результате продолжительного   
взаимодействия органических и неорганических природных факторов, обладающий   
особым, присущим только ему профильным типом строения. Его толщина может   
варьировать от нескольких миллиметров до 2 метров и поэтому юридически   
значимым отличием «земли» от «почвы» является то, что земля не может быть   
отделена от поверхности земного шара. Однако ценность этих миллиметров и   
сантиметров почвы огромна, так как на образование 3 сантиметров этого слоя   
требуется от 300 до…1000 лет, а слоя из 20 сантиметров- до 7000 лет !    
Характерно, что целью охраны земли является именно предупреждение истощения   
и загрязнения почв, сохранение их природных свойств и повышение их   
плодородия.  
Под истощением в данном случае понимается снижение, потеря плодородия   
вследствие уменьшения количества питательного вещества в почве, а также   
разрушение почвенной структуры. Его источником могут быть различные факторы:   
нарушение правил обработки почвы, заболачивание земель, необоснованная   
вырубка лесов и т.д.  
Загрязнение в свою очередь означает изменение физико-химического состава   
почв за счет поступления вредных отходов и иных веществ. Источниками   
загрязнения служат отходы и выбросы производства, бытовые отходы, химическая   
обработка в сельском хозяйстве и др.  
В данной работе будет использоваться исключительно термин «земля».  
Будучи объектом правовой регламентации, земля урегулирована рядом   
нормативных актов, из которых основными являются:  
1. Конституция Республики Молдова от 29.07.94  
2. Земельный Кодекс РМ от 25.12.91  
3. Закон об охране окружающей среды от 16.06.93  
4. Закон о кадастре недвижимого имущества от 25.02.98  
5. Закон о государственном землеустройстве, государственном земельном   
кадастре и мониторинге земли от 22.12.92  
6. Закон о нормативной земле и порядке купли-продажи земли от 25.07.97  
7. Закон о собственности от 22.01.91  
Данный список, безусловно, далеко не исчерпывающий, к тому же помимо законов   
существует большое количество подзаконных нормативных актов- постановлений,   
инструкций, регламентов, имеющих отношение к земле. Однако не стоит их   
перечислять, так как они будут упоминаться при раскрытии соответствующих   
вопросов.  
Охрана земель осуществляется правовыми мерами, содержащимися в указанных   
выше и иных нормативных актах. Указанные меры могут носить   
предупредительный, запретительный и восстановительный характер.  
Как следует даже из их названия, правовые меры предупредительного характера   
призваны предотвратить возможность возникновения неблагоприятных воздействий   
на землю. Эта цель реализуется путем установления правил ведения   
государственного земельного кадастра, мониторинга земель, предоставления и   
изъятия земель и т.д.  
Меры запретительного характера состоят в том, чтобы путем установления   
запретов стимулировать надлежащее поведение землепользователей. Например,   
запрещается под угрозой неблагоприятных последствий самовольное изменение   
назначения земель.  
  
  
  
**2.Понятие и состав земельного фонда РМ.**  
Как гласит статья 2 Земельного Кодекса РМ, все земли, независимо от их   
назначения и вида собственности на них, составляют земельный фонд Республики   
Молдова. Вхождение всех земель в единый фонд РМ обуславливает общность их   
правового режима: права, и обязанности землепользователей установлены для   
землепользователей всех земель, входящих в земельный фонд.  
Будучи единым, земельный фонд, тем не менее, имеет определенную структуру.   
Так, Земельный кодекс указывает, что в земельный фонд входят следующие   
категории земель:  
1. Земли сельскохозяйственного назначения;  
2. Земли в черте населенных пунктов;  
3. Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения;  
4. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного,   
историко-культурного назначения, пригородных и зеленых зон;  
5. Земли лесного фонда;  
6. Земли водного фонда;  
7. Земли резервного фонда.  
Критерием такого деления, согласно статье 2 Земельного кодекса является   
«основное назначение».  
Практическим же основанием для деления земли на вышеуказанные категории   
являются различия в качественных характеристиках почв. В данном случае   
имеются в виду физические, химические, физико-географические,   
хозяйственно-экономические, исторические, эстетические и иные особенности   
почв.  
Категорирование земель имеет важное экологическое значение. Оно позволяет   
обществу, во-первых, находиться у истоков определения назначения земель, не   
допускать без достаточных оснований перевод их из одной категории в другую,   
а во-вторых, осуществлять контроль за режимом использования земель в   
зависимости от их целевого назначения. При этом под целевым назначением   
земель следует понимать установленный в правовых нормах порядок, условия и   
предел использования земель в зависимости от их принадлежности к   
соответствующим категориям земель. Каждая из вышеперечисленных семи   
категорий имеет свои особенности правил эксплуатации охраны.  
Необходимо отметить, что отнесение земель к той или иной категории не   
исключает наличия в этой категории земель иных категорий. Например, на   
территории земель лесного фонда могут находиться сельскохозяйственные   
угодья.  
Рассмотрим вкратце особенности отдельных категорий земель.  
Земли сельскохозяйственного назначения - самая большая составляющая   
земельного фонда. Согласно Земельному Кадастру по состоянию на 01.01.99,   
утвержденному Постановлением Правительства от 26.04.99, земли   
сельскохозяйственного назначения занимают 233046 квадратных километров.   
Таковыми являются земли, которые согласно кадастровой документации   
признаются годными для сельского хозяйства. Развернутую характеристику этой   
категории земель дают Положение о порядке исчисления и взимания земельного   
налога с физических и юридических лиц, утвержденное постановлением   
Правительства от 05.10.93 и Положение о порядке накопления и использования   
денежных средств, поступающих в связи с выводом земель из   
сельскохозяйственного оборота, утвержденное постановлением Правительства от   
18.09.95. В соответствии с указанными Положениями, землями   
сельскохозяйственного назначения считаются все земли сельскохозяйственных   
обладателей, которые согласно кадастровой документации являются, без   
дополнительных затрат, пригодными для производства сельскохозяйственной   
продукции.  
В то же время следует отметить, что сельскохозяйственное назначение   
охватывает не только выращивание сельскохозяйственной продукции, но и ряд   
сопутствующих действий. Так, для хранения сельхозпродукции, инвентаря, семян   
необходимы склады, амбары и иные вспомогательные помещения; доступ техники   
на поля требует наличия внутрихозяйственных дорог и так далее. Поэтому в   
структуре сельскохозяйственных земель можно выделить «чисто»   
сельскохозяйственные земли (пашня, сенокос, луг) и «вспомогательные»   
сельскохозяйственные земли (внутрихозяйственные дороги, земли под   
хозяйственными постройками). Первые в свою очередь делятся на биоценозы, то   
есть естественные угодья, не подвергнутые окультуриванию, и агроценозы или   
угодья, окультуренные человеком .  
Специфика использования сельскохозяйственных угодий состоит в том, что их   
пользователи вторгаются в механизм экосвязей земель с другими природными   
объектами путем изменения режима их функционирования. Так, распашка земель   
превращает их в сельскохозяйственное угодье, которое осуществляет свою   
природную функцию только с применением человеческого труда.  
С учётом указанной специфики на пользователей сельскохозяйственных угодий   
возлагаются такие специфические обязанности как: обеспечение оптимального   
вводного режима, подразумевающее мероприятия по предупреждению   
заболачивания, иссушения почв и т.д.; обеспечение химического баланса почв,   
включающее известкование, борьбу с кислотностью и др.; повышение уровня   
плодородия земель; поддержание надлежащего культурно-технического состояния   
почв.  
Следующей категорией земель в составе земельного фонда РМ являются земли в   
черте населённых пунктов. Отличительными чертами данной категории земель   
являются, во-первых, то, что их общим назначением является обслуживание   
городов, муниципиев и сел (именно такие населенные пункты перечисляет   
Конституция РМ в статье 110), во-вторых, эти земли характеризуются тем, что   
их границы определяются чертой населенных пунктов, которая устанавливается и   
изменяется Правительством - для городов и органами местного публичного   
управления - для остальных населенных пунктов; в-третьих, земли в черте   
населенных пунктов находятся в ведении органов местного публичного   
управления, а земли муниципиев - в муниципальной собственности.  
Земли в черте населенных пунктов также довольно многочисленная категория в   
составе земельного фонда РМ. Во многом этому способствовала интенсивная   
урбанизация последних 40 лет. Так, с 1962 по 1994 площадь городов   
увеличилась в 2 раза .  
Необходимо отметить, что указанная категория земель охватывает не только   
земли, занятые зданиями и сооружениями, но и незастроенные земельные   
участки. В связи с этим в структуре земель в черте населенных пунктов можно   
выделить следующие категории земель:  
1. Земли застройки, то есть земли под зданиями и иными сооружениями;  
2.  Земли общего пользования (парки, бульвары, скверы и т.д.);  
3. Земли промышленности, транспорта, связи, теле- и радио коммуникации;  
4. Земли, занятые лесами;  
5. Земли сельскохозяйственного назначения и другие угодья.  
Данная классификация дана исходя из содержания статьи 44 Земельного кодекса.  
Говоря о проблеме охраны земель в городах надо подчеркнуть, что интенсивное   
расширение городов, о котором говорилось выше, проводилось за счет земель   
сельскохозяйственного назначения, которые ежегодно уменьшались на 1000-1500   
гектаров. Будучи же включенными в состав земель населенных пунктов, эти   
земли переставали использоваться для сельскохозяйственных нужд, а служили   
лишь пространственным базисом для очередных новостроек, что нарушает принцип   
приоритетности сельскохозяйственного использования земель. Проблема охраны   
окружающей среды, в том числе и земель, решалась и, на мой взгляд,   
продолжает решаться не путем усовершенствование технологий   
градостроительства и обустройства территорий, а путем создания санитарных   
зон и иных косметических мероприятий. Красноречиво свидетельствует об этом   
отсутствие мусороперерабатывающих заводов даже в столице, что приводит к   
загрязнению несанкционированными свалками не только земель населенных   
пунктов, но и атмосферного воздуха и водных ресурсов.  
Следующая категория земель - земли промышленности, транспорта, связи и иного   
специального назначения. Статья 52 Земельного кодекса признает таковыми   
«земли, предоставленные органами местного публичного управления для   
размещения и эксплуатации административных, бытовых, вспомогательных   
строений и сооружений промышленных, горнодобывающих, транспортных и других   
предприятий, учреждений и организаций, строительства подъездных путей и   
инженерных коммуникаций, организации промышленного производства,   
строительства транспортных магистралей, прокладки линий связи и   
электропередачи». В науке вместо такой громоздкой формулировки применительно   
к данной категории земель широко применяется термин «земли специального   
назначения». Размер земельных участков, предоставляемых для указанных целей,   
определяется в соответствии с утвержденными нормами и проектно-технической   
документацией. Надо подчеркнуть, что к данной категории относятся только   
земли, непосредственно предназначенные для удовлетворения нужд эксплуатации   
несельскохозяйственных объектов. Нельзя, например, включать в данную   
категорию земли, предоставленные предприятию для жилищного строительства   
своих работников.  
Указанной категории земель характерны две основные формы в виде компактных   
или разрозненных земельных участков и так называемая «ленточная форма». К   
первой форме относятся участки под предприятия, учреждениями, организациями,   
а ко второй- земли под транспортными и трубопроводными магистралями .  
Правовой режим земель специального назначения отличается большой сложностью.   
Во многом он определяется особенностями объектов, которые возводятся на   
данных землях, а выражается он, прежде всего в «зонах влияния», создаваемых   
на прилегающих землях.  
С экологической точки зрения, данные земли, пожалуй, являются наименее   
«экологичными». Об этом свидетельствует даже не столько практика, сколько   
признание этого факта самим законодателем ещё в 1991 году, когда   
экологический менталитет только зарождался. Чтобы убедиться в этом обратимся   
к статье 53 Земельного кодекса, посвященной уже упоминавшимся выше зонам   
влияния: «Вокруг предприятий, учреждений и организаций промышленности,   
транспорта, связи и других объектов, оказывающих отрицательное влияние на   
прилегающую к ним землю и производимую на ней продукцию, устанавливаются в   
зависимости от характера производства зоны влияния в соответствии с нормами,   
утверждаемыми органами по охране окружающей среды». Исходя из того, что   
указанные объекты оказывают отрицательное воздействие даже на прилегающие   
территории, то можно себе представить насколько вредное влияние оказывается   
непосредственно на земли предприятий.  
К землям природоохранного назначения относятся земли заповедников,   
национальных, дендрологических и зоологических парков, ботанических садов,   
заказников, памятников природы, защитных и санитарных зон.  
Земли оздоровительного назначения составляют участки с природными лечебными   
объектами и с особыми климатическими условиями.  
Землями рекреационного назначения признаются земли, предназначенные и   
используемые для отдыха и туризма.  
К землям историко-культурного назначения законодатель отнес земли   
историко-культурных заповедников, мемориальных парков, погребений,   
археологических и архитектурных памятников, архитектурно-ландшафтных   
комплексов.  
Земли пригородных и зеленых зон состоят из земель за пределами городской   
черты, служащих местом размещения сооружений, связанных с благоустройством и   
нормальным функционированием городского хозяйства, а также земли, занятые   
лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями (статьи 56-60 Земельного   
кодекса).  
Специфика данной категории земель состоит в том, что вокруг многих из них   
устанавливаются охранные и санитарные зоны, которые определяются в Земельном   
кодексе как зоны, создаваемые вокруг земель заповедников, селитебной зоны   
населенных пунктов, земель оздоровительного назначения, рек, ручьев и   
водоемов, гидротехнических и водозаборных сооружений, источников питьевого и   
технического водоснабжения, магистральных и внутрирайонных водопроводов.   
Земельные участки, на которых устанавливаются такие зоны, у собственников не   
изымаются, но в их пределах вводится режим использования земель,   
ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с   
целями, указанных зон. Нередко эти ограничения носят столь жесткий характер,   
например, запрещение распашки земель, выпаса скота, что собственник лишается   
возможности использовать свои земли по первоначальному целевому назначению.   
Также он не вправе требовать возмещения убытков .  
Данную категорию земель, на мой взгляд, можно признать как наиболее   
«экологичную», поскольку данные земли не предоставляются для осуществления   
деятельности, не связанной с их целевым назначением. При всей разнородности   
данной категории земель, все они объединены в одну категорию, поскольку   
представляют особую ценность для общества и государства.  
Землями лесного фонда, согласно статье 62 Земельного кодекса, признаются   
земли, покрытые лесом, а также подлежащие облесению.  
К землям водного фонда относятся земли, занятые реками, озерами, прудами,   
водохранилищами, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными   
сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам рек,   
водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.  
Землями резервного фонда являются земли, не предоставленные в собственность,   
владение и пользование, а также земли, право собственности, владения и   
пользования, на которые прекращено в соответствии с Земельным кодексом   
(статьи 63-64 Земельного кодекса).  
Данную категорию земель составляют земли-неудобья, служащие резервом для   
использования в будущем, после проведения на них мероприятий по улучшению и   
освоению.  
В заключение, говоря о составе земельного фонда РМ, хотелось бы отметить,   
что структура земельного фонда не является постоянной и неизменной. Из года   
в год в силу ряда причин, таких как изъятие и предоставление земель,   
приватизация, восстановление деградированных и загрязненных земель,   
происходят изменения, как в структуре земельного фонда, так и в каждой   
отдельно взятой категории. Именно поэтому Правительство ежегодно утверждает   
результаты земельного кадастра, что позволяет иметь представление об   
актуальной структуре земельного фонда РМ.  
  
  
  
  
  
  
**3. Право собственности на землю.**  
Важнейшей предпосылкой обеспечения рационального и эффективного   
использования природных ресурсов, в нашем случае земли, в сельском хозяйстве   
является изменение отношений собственности на землю. По мнению инициаторов   
земельной реформы именно отношения собственности определяют степень   
хозяйственной самостоятельности тех, кто работает на земле, их   
заинтересованность в лучшем использовании земель. Право собственности на   
земельные участки должно было обеспечить интерес к бережному использованию   
земель, к сохранению и повышению плодородия почв.  
До 28.06.40 большинство земель в Бесарабии были частной собственностью   
граждан. После «оккупации» Президиум ВС СССР 15.08.40 объявил национализацию   
земель в Бесарабии в соответствии с Декретом о земле от 08.11.1917.  
Тем не менее, право частной собственности на землю продолжало существовать   
де-факто до 1944 и даже позже, о чем свидетельствуют многочисленные акты   
купли-продажи земли, завещания земли, уплата земельных налогов того времени   
.  
Затем долгое время земля рассматривалась как объект исключительной   
собственности государства. Переход к рыночным механизмам регулирования   
экономики требовал реформирования отношений собственности, прежде всего   
правового регулирования отношений в сфере недвижимого имущества. После 1990   
года ряд актов, включая Декларацию независимости, осуждали монополию   
государства на землю. С принятием Закона «О собственности» от 22.01.91 стала   
возможна не только государственная, но и частная собственность на землю   
(часть 1 статьи 13 Закона). Реализация данного права, то есть наделение   
граждан землей, согласно статье 14 Закона «О приватизации» от 04.07.91,   
должна была проводиться в соответствии с Земельным кодексом, который был   
принят 25.12.91и который установил в статье 13 порядок предоставления земель   
в частную собственность граждан.  
Статья 46 Конституции РМ 1994 года также гарантировала право частной   
собственности. Кроме того, Конституция установила, что собственность может   
быть публичной и частной, в отличие от Закона «О собственности» от 22.01.91,   
который различал государственную, общественную, в том числе колхозную, и   
частную собственность.  
Однако вплоть до 1996 года существовала парадоксальная правовая ситуация-   
право частной собственности на землю признавалось, но граждане не могли   
реализовать право отчуждать земельные участки, так как, во-первых,   
Постановление ВС ССРМ от 23.01.91 «О порядке введения в действие Закона ССРМ   
«О собственности» и Закон от 10.02.95 « О внесении изменений и дополнений в   
Земельный кодекс» ограничивали право собственников распоряжаться землей, так   
как было установлено, что распоряжение путем купли-продажи, передачи в дар,   
мены осуществляется с 01.01.2001. Земельным кодексом предусматривался также   
ряд ограничений права собственности на земельный участок, связанных с   
периодом предоставления и площадью предоставляемых земельных участков,   
регламентацией прав собственников доли равноценной земли и порядком   
назначения на должность вновь созданного сельскохозяйственного предприятия.   
Во-вторых, в Гражданском кодексе установлено, земельные отношения   
регулируются земельным законодательством, а оно не предусматривало порядок   
отчуждения земельных участков.  
Постановлением Конституционного суда 26 января и 2 октября 1996 года   
указанное ограничение было признано неконституционным, но в части 6 статьи 6   
Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли было установлено   
новое ограничение уже для собственника купленного земельного участка   
сельскохозяйственного назначения.  
Таким образом, институт права частной собственности на землю прошел долгий   
путь становления в РМ, прежде чем включить в себя всю полноту полномочий   
собственника- право владения, пользования и распоряжения.  
В то же время дискуссионен вопрос приоритетов при включении земли в   
гражданский оборот. Так, высказывается мнение, что не оборот земли, не   
включение её в товарно-денежные отношения, а рациональное и эффективное   
использование земли по её целевому назначению должно стать исходным   
положением, лежащим в основе нормативного закрепления данного института.   
Мотивируется это тем, что для гражданского права главное обеспечить свободу   
и автономию воли собственника земельного участка и потому указанное   
требование ему безразлично, тогда как для земельного права это условие   
является одной из принципиальных установок .  
На мой взгляд, данное мнение довольно обосновано, хотя и предполагает   
преобладание публично-правового элемента над частноправовым в регламентации   
гражданско-правовых отношений по поводу земли.  
Право собственности, согласно Закону «О собственности» от 22.01.91, включает   
в себя правомочия по владению, пользованию и распоряжению. Субъектами   
данного права могут быть государство, физические и юридические лица РМ, а в   
некоторых случаях и иностранные физические и юридические лица. И если с   
первыми двумя категориями субъектов права собственности как бы всё ясно, то   
третья категория требует объяснения. Закон «О нормативной цене и   
купле-продаже земли» от 25.07.97 в части 3 статьи 4 закрепил, что земли,   
находящиеся в публичной собственности, могут быть проданы, в том числе и   
иностранным инвесторам, за исключением земель сельскохозяйственного   
назначения и земель лесного фонда, которые могут быть проданы только   
физическим и юридическим лицам РМ.  
Объектами права собственности на землю, согласно статье 2.1 Земельного   
кодекса, могут быть земельные участки, земельные доли и права на них.  
Объем же прав собственников нашел более детальное описание в статье 27   
Земельного кодекса:  
1. Самостоятельно хозяйствовать на земле;  
2. Распоряжаться полученной продукцией и доходами от её реализации;  
3. Использовать полезные ископаемые, леса, воды и другие богатства земли;  
4. Возводить жилые дома, производственные, социально0культурные и иные   
сооружения;  
5. Отдавать землю или часть её в аренду или иную форму пользования;  
6. Получать в случае изъятия земли для государственных и общественных нужд   
полную компенсацию затрат и убытков, включая упущенную выгоду;  
7. Передавать землю в наследство и отчуждать её в соответствии с законом.  
Объем обязанностей собственников тождественен с объемом обязанностей   
землепользователей, поэтому во избежание излишних повторений они будут   
рассмотрены в следующем вопросе.  
Вместе с тем, характеризуя право собственности на землю нельзя не учитывать   
и экологические аспекты регулирования отношений частной собственности на   
землю. Дело в том, что интерес собственника в рациональном использовании   
природных ресурсов и охране окружающей среды обусловлен двумя   
обстоятельствами: во-первых, собственник заинтересован наиболее эффективно   
использовать полезные свойства его имущества - в этом сущность права частной   
собственности на землю; а во-вторых, природно-экономические характеристики   
ресурса как объекта права собственности, цель его использования в   
общественном производстве определяют характер отношения к нему его   
собственника, интерес собственника рационально его использовать, сохранять и   
восстанавливать.  
Однако практика последних лет показала, что наделение граждан правами   
собственников не увеличила заинтересованности в рациональном использовании   
земель. Более того, на мой взгляд, культура использования земель неуклонно   
снижается. Причиной этого является переоценка значимости права частной   
собственности на землю для рационального использования земель.  
Сама по себе частная собственность на землю лишь создает предпосылки для   
обеспечения оптимального использования природных ресурсов, но никак не   
гарантирует этого. В идеале же собственник, конечно, заинтересован  в том,   
чтобы постоянно извлекать доход вследствие наиболее эффективного   
использования земель, в том числе, повышая плодородие почв и сохраняя их.  
Решение данной проблемы видится мне только в ограничении прав земельных   
собственников, которое должно состоять в том, что они могут свободно   
владеть, пользоваться и распоряжаться землей при условии (!), что это не   
наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов   
других лиц. Данный принцип должен найти конкретное воплощение в Земельном   
кодексе при формулировании прав и обязанностей земельных собственников.  
Примером таких ограничений могут служить уже упоминавшиеся выше ограничения,   
связанные с установлением санитарных и охранных зон вокруг земель   
заповедников, земель оздоровительного назначения и т.д.  
Но в данном вопросе нельзя «перегибать палку». Так, ограничения, вводимые в   
связи с установлением охранных и санитарных зон настолько суровы, что порой   
означают фактическое изъятие земель. Между тем, согласно статье 46   
Конституции, никто не может быть лишен своего имущества иначе как в случае   
установленной законом общественной необходимости при условии справедливого и   
предварительного возмещения.  
Указанное обстоятельство, по моему мнению, оправдывает и настоятельно   
требует законодательного закрепления нормы, согласно которой ограничение   
прав земельных собственников, лишающее их возможности использовать земли по   
их целевому назначению, должно рассматриваться как изъятие собственности,   
влекущее возмещения всех причиненных убытков.  
Законодательство всех цивилизованных стран уже давно допускает такие   
ограничения. Так, статья 14 Конституции Германии разрешает вводить   
необходимые для общества ограничения права собственности, в том числе на   
земельную недвижимость. Аналогичное положение содержит и Аграрный кодекс   
Франции. И это притом, что согласно параграфу 903 Германского гражданского   
уложения, собственник распоряжается вещью по своему усмотрению, а статья 544   
Французского гражданского кодекса закрепляет право собственника пользоваться   
и распоряжаться вещью наиболее абсолютным способом.  
  
  
  
  
  
**4. Право землепользования.**  
Землепользование следует рассматривать не только как правомочие   
собственника, поскольку возможно пользование землей без обладания правом   
собственности на неё. Поэтому круг землепользователей шире круга   
собственников. Соответственно, можно различать землепользование   
собственников и не собственников земли. Однако качественный состав круга   
субъектов права землепользования практически тот же, что и круг   
собственников - это государство, физические и юридические лица РМ и   
иностранные физические и юридические лица.  
Если говорить об объеме прав землепользователей, то он, безусловно, уже, так   
как у них отсутствует, прежде всего, право распоряжения землей, если конечно   
речь не идет о пользователях-собственниках, о правах которых уже говорилось   
выше. Права землепользователей можно условно разделить на общие и   
специальные. При этом первые присущи всем землепользователям независимо от   
категории земель. Это право распоряжаться полученной продукцией, право   
использовать полезные ископаемые, леса, воды и другие богатства земли,   
получать компенсацию затрат на улучшение земель в случае прекращения права   
пользования землей, также право на защиту своих прав и др. Конкретные же   
права по использованию земли зависят от целевого назначения земли и условий   
её предоставления, в частности конкретные правомочия землепользователя могут   
быть указаны в договоре аренды.  
Обязанности землепользователей, как уже отмечалось выше, совпадают с объемом   
обязанностей собственников земли. Объясняется это, прежде всего тем, земля   
представляет одинаковую ценность для государства и общества вне зависимости   
от того, пользуется ли ей собственник или землепользователь - все они в   
равной степени должны беречь землю. Круг их обязанностей мы находим в статье   
29 Земельного кодекса:  
1. Использовать землю в соответствии с её назначением;  
2. Соблюдать условия эксплуатации земли, не допускать сверхнормативного   
применения химикатов;  
3. Вовремя вносить земельный налог и другие платежи за использование земли;  
4. Принимать меры по предупреждению и борьбе с эрозией, с уплотнениями, с   
оползнями, обеспечивать как получение качественной продукции, так и защиту и   
улучшение плодородия почв;  
5. Уважать права других обладателей земли;  
6. Сохранять межевые знаки;  
7. Соблюдать проект организации территории;  
8. Своевременно предоставлять в органы местного публичного управления   
сведения о состоянии и использовании земель.  
Кроме того, к землепользователям в полной мере применимы и описанные ранее   
ограничения права пользования.  
Основания для возникновения землепользования могут быть различны: договор   
аренды, наделение служебным наделом и др.  
Изменения права землепользования также обусловлены изменениями тех правовых   
оснований, которые повлекли возникновение права землепользования. Например,   
стороны договора аренды вносят изменения в договор.  
К основаниям прекращения права землепользования, исходя из содержания статьи   
23 Земельного кодекса, можно отнести:  
1. Добровольный отказ обладателя от земли;  
2. Изъятие земли для государственных или общественных нужд;  
3. Изъятие земли в порядке статьи 25 Земельного кодекса;  
4. Истечение срока, на который земля была предоставлена;  
5. Прекращение деятельности предприятия, учреждения, организации;  
6. Прекращение трудовых отношений, в рамках которых был предоставлен   
служебный надел;  
7. Несоблюдение условий договора аренды;  
8. Использование орошаемых земель способами, приводящими к их заболачиванию,   
вторичному засолению и возникновению очагов ирригационной эрозии;  
9. Использование земельного участка способами, приводящими к деградации   
почв, их химическому, радиоактивному и другому загрязнению, ухудшению   
экологической обстановки.  
Кроме того, совсем недавно вышел Закон «Об экспроприации для   
общественно-полезных целей» от 08.07.99. Под экспроприацией в данном законе   
понимается «передача имущества и имущественных прав из частной собственности   
в публичную…». В качестве объектов экспроприации статья 2 данного закона   
называет недвижимое имущество, в том числе и земельные участки, право   
пользования недвижимым имуществом до 5 лет, если стороны не установили   
другой срок. Таким образом, экспроприацию следует рассматривать как одно из   
оснований прекращения права землепользования и права собственности на   
земельный участок. При этом статья 13 Закона указывает, что экспроприация   
возможна по решению суда с предварительным и справедливым возмещением.   
Статьи же 9-12 указанного закона предусматривают и внесудебный порядок   
осуществления экспроприации, если есть согласие собственника объекта на   
немедленное и справедливое возмещение.  
В завершение хотелось бы уделить немного внимания аренде как одной из форм   
землепользования. Специфика данной формы землепользования выражается в   
следующем:  
1. Срочность - согласно Закону «Об аренде», срок аренды не может превышать   
99 лет.  
2. Платность - арендатор платит арендодателю арендную плату, установленную   
сторонами, а за аренду земель, находящихся в публичной собственности - не   
менее 2% и не более 10% от нормативной цены в зависимости от назначения   
земли.  
3. Взаимная регламентация отношений сторонами по использованию земель.  
На мой взгляд, потенциальные возможности, которые может дать   
сельскохозяйственная аренда, не оценены по достоинству в нашей стране, как   
на законодательном уровне, так и на практике. Дело в том, что   
сельскохозяйственная аренда- это особый способ ведения хозяйства, который,   
являясь важным инструментом земельного оборота, позволяет осуществить   
движение земли от не хозяйствующего собственника к хозяйствующему не   
собственнику. Указанный инструмент, найди он широкое распространение,   
возможно, не допустил бы повсеместного простоя необработанных земель.  
В Западной Европе сельскохозяйственная аренда, будучи одним из рычагов   
аграрной политики, способствует созданию оптимальных производственных единиц   
для эффективного ведения хозяйства.  
Показателен в этом плане пример Франции, которая имеет процветающее сельское   
хозяйство и, особенно, виноградарство. Так вот, во Франции более 55%   
сельскохозяйственных земель находятся в аренде.  
При этом более 10 французских законов посвящены исключительно   
сельскохозяйственной аренде и характеризуются императивным подходом к   
регулированию данных отношений. Так, минимальный срок аренды - 9 лет, а   
долгосрочная аренда бывает на 18 и более лет и на 25 и более лет. И даже   
арендная плата хоть и устанавливается сторонами, но на основании   
определенного перечня продуктов в пределах вилки, предлагаемой в   
постановлениях префектов каждого сельскохозяйственного микро региона,   
которые принимаются с учетом цен на те виды сельхозпродукции, которые   
приняты в качестве основания для определения размеров арендной платы .  
Аналогичное положение наблюдается и в Швеции, где также большинство   
сельскохозяйственной недвижимости, и даже 80% земель лесного фонда   
принадлежат частным собственникам, непосредственно не работающим на данных   
землях.  
У нас же аренда земельных участков традиционно рассматривается как менее   
защищенная и выгодная с экономической точки зрения форма владения, чем   
собственность. А обусловлено это, прежде всего тем, что правовой вакуум в   
области земельной аренды делает землепользователя беззащитным перед такими   
превратностями как передача земельного участка другому лицу, возможное   
повышение нормативной цены, рост арендной платы и т.д.  
Кроме того, в отличие от рынка жилья, где преобладает вторичный рынок,   
аренда земельных участков сосредоточена на первичном рынке, на котором   
основным собственником выступают органы местного публичного управления.  
  
**5. Порядок предоставления и изъятия земель.**  
Порядок предоставления земельных участков регулируется Земельным кодексом и   
Постановлением Правительства от 03.05.96 «Об утверждении Положения о порядке   
предоставления земель». Предоставление земель осуществляется на основе   
проектов и схем организации территории и документации по градостроительству.   
Порядок предоставления различается в зависимости от цели отвода земли.   
Наибольшее распространение и значение для народного хозяйства РМ имеет   
предоставление земель для сельскохозяйственных нужд с целью организации   
новых форм предпринимательской деятельности. Остановимся на характеристике   
данного вида предоставления. Оно осуществляется в следующем порядке:  
А. Заинтересованные лица подают органу местного публичного управления и   
правлению хозяйства, в котором работают, заявление об увольнении и выдаче   
имущественной доли, а также о предоставлении земель для формирования нового   
хозяйства;  
Б. Земельная комиссия села (коммуны) рассматривает устав вновь создаваемого   
сельскохозяйственного предприятия и вырабатывает предложение по размещению   
земель с учетом выполнения требований по их компактному расположению и   
рациональному использованию;  
В. Районный  исполнительный комитет на основании совместного предложения   
земельной комиссии и комиссии по реорганизации устанавливает место   
размещения земель;  
Г. На основании решения районного исполнительного комитета примэрия   
муниципия, примэрия села (коммуны) принимает решение о предоставлении   
земель, выдаче документов, удостоверяющих право собственности на землю,   
занесения в кадастровые регистры;  
Образец документа, подтверждающего право собственности на землю, находится в   
Приложении №1.  
Материалы о предоставлении земель для сельскохозяйственных нужд в границах   
сел (коммун) оформляются службой села (коммуны) согласно действующему   
законодательству.  
Согласно статье 15 Земельного кодекса, предоставление земель для несельскохозяйственных нужд производится в два этапа:  
1. Предварительное размещение объекта;  
2. Окончательный отвод земельного участка.  
Юридические и физические лица, заинтересованные в предоставлении им   
земельных участков для несельскохозяйственных нужд, обращаются с   
ходатайством в органы местного публичного управления о предварительном   
согласовании места размещения объекта с указанием ориентировочной площади   
участка, желаемого места размещения объекта, его технической характеристики,   
необходимости обеспечения инженерными сетями, возможности кооперации с   
другими предприятиями.  
К ходатайству прилагаются следующие документы:  
1. Схема-чертеж испрашиваемого земельного участка;  
2. Схема генерального плана, типовой проект или его аналог, схемы автотрасс   
и линий электропередачи и др.  
Органы местного публичного управления в десятидневный срок рассматривают   
ходатайства юридических и физических лиц и при положительном решении вопроса   
сообщают им письменно о необходимости подготовки материалов предварительного   
согласования места размещения объектов.  
Для решения вопроса по выбору участка районный исполком, примэрия муниципия   
назначает комиссию по выбору участка. Результаты работы комиссии по выбору   
земельного участка под размещение объекта оформляются актом.  
Представленные материалы предварительного согласования места размещения   
объекта орган местного публичного управления рассматривает в десятидневный   
срок  и выдает разрешение на проведение проектных работ в пределах своей   
компетенции, а для остальных - заключение о размещении объекта. Разрешение   
на проектирование не является основанием для проведения работ по   
строительству объекта.  
После утверждения проекта строительства объекта юридические и физические   
лица, заинтересованные в предоставлении земель, представляют согласованные в   
установленном порядке материалы на рассмотрение органам местного публичного   
управления.  
Наконец, органы местного публичного управления в пятнадцатидневный срок   
рассматривают представленные материалы и в пределах своей компетенции   
принимают решение об отводе земель.  
Если же решение вопроса об отводе земель входит в компетенцию Правительства,   
физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земель,   
представляют материалы с решением органов местного публичного управления,   
согласованные со всеми заинтересованными ведомствами, на рассмотрение   
Министерству сельского хозяйства и продовольствия.  
Оно, в свою очередь, в десятидневный срок изучает материалы и со своим   
заключением представляет их на рассмотрение Правительству.  
Правительство на основании представленных материалов принимает постановление   
об отводе земель.  
Кроме того, Земельный кодекс предусматривает предоставление работникам   
определенных отраслей народного хозяйства (транспорта, связи и др.)   
служебные наделы в виде участков пахотной земли, сенокосов и пастбищ.   
Процедура наделения служебным наделом определяется руководством   
соответствующего хозяйства, поскольку эти участки выделяются из земель,   
находящихся в пользовании данной хозяйственной единицы.  
Специфика данных наделов в том, что они могут быть использованы только в   
сельскохозяйственных целях.  
Что касается изъятия земель, то данный вопрос четко решен статьей 25   
Земельного кодекса, которая устанавливает, что в случае невыполнения   
землевладельцем или землепользователем своих обязанностей в установленный   
срок (до двух лет), решением суда по ходатайству собственника земли он   
теряет право на владение или пользование землей. Но тут же надо уточнить,   
что, во-первых, в данном случае имеется в виду обязанность использовать   
земельный участок по его целевому назначению, а во-вторых, суд выносит   
решение об изъятии земельного участка только после того, как к   
землевладельцу или землепользователю применяются административные санкции и   
он предупреждается в письменном виде о необходимости выполнять свои   
обязанности.  
Следует отметить, что данная норма имеет важное значение для охраны земель,   
поскольку из буквального содержания закона следует, что она «ограждает»   
землю сразу от двух неблагоприятных факторов - нецелевого использования и не   
использования как такового в том смысле, что земля простаивает   
необрабатываемая. К сожалению, такая защита земель выглядит эффективной   
только теоретически, поскольку на практике контроль за целевым   
использованием земель осуществляется очень слабо. Тем не менее, возможно,   
данная норма сыграет свою роль в будущем.  
Иные основания прекращения права землепользования уже рассмотрены при   
рассмотрении вопроса землепользования.  
  
  
  
**6. Нормативная цена на землю.**  
Одним из принципов земельного права является платность землепользования.   
Существует 3 вида земельных платежей: земельный налог, арендная плата и   
нормативная цена на землю. Разберемся, что же  представляет собой   
нормативная цена на землю.  
Закон «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» от 25.07.97   
определяет нормативную цену на землю как меру её оценки, эквивалентную её   
природному и экономическому потенциалу, выраженному в национальной валюте.   
Данная цена применима ко всем видам собственности на землю.  
Нормативная цена имеет значение при установлении арендной платы,  при   
исчислении размера компенсаций в случае изъятия земель из   
сельскохозяйственного оборота и перевода их в другую категорию земель, а   
также в случае принудительного изъятия .  
Тарифы для расчета нормативной цены, как гласит часть 2 статьи 2 Закона «О   
нормативной цене…», устанавливаются на условную единицу балл-гектар исходя   
из кадастровых показателей. Они приведены в приложении к указанному закону,   
и индексируются ежегодно Парламентом по представлению Правительства в   
соответствии с уровнем инфляции.  
Величина тарифов имеет важное значение для оборота земельного рынка. До   
недавнего времени завышенные тарифы сильно тормозили развитие земельного   
рынка в РМ  
Схематично расчет нормативной цены показан в приложении 3 к данной  работе.  
  
**7. Ответственность за нарушение земельного законодательства**  
Одним из условий, способствующих рациональному и целевому использованию   
земель, является наличие ответственности за нарушение земельного   
законодательства. В данном случае под ответственностью следует понимать   
наступление неблагоприятных последствий юридического характера для лица,   
нарушившего общеобязательные правила поведения. Потребность в таком   
институте обусловлена тем, что моральное осуждение за нарушение земельного   
законодательства явно недостаточно для того, чтобы заставить всех   
землепользователей соблюдать земельное законодательство.  
Основанием для наступления правовой ответственности является наличие   
правонарушения, то есть виновного противоправного деяния, посягающего на   
установленный в земельном законодательстве порядок использования земли.  
Правонарушения различаются по степени общественной опасности, поэтому их   
принято делить на дисциплинарные проступки, административные правонарушения,   
гражданско-правовые обязательства, возникающие из причинения вреда и   
уголовные преступления.  
По объекту земельные правонарушения делятся на направленные против права   
собственности на землю, против порядка землепользования и направленные на   
изменение категории и назначения земель.  
По категориям земель можно различать правонарушения, совершенные в отношении   
земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, земель   
водного фонда и т.д.  
В зависимости от субъектов, совершивших правонарушения, различают   
правонарушения, совершенные физическими и юридическими лицами .  
Выявление нарушений осуществляется органами местного публичного управления и   
уполномоченными на то государственными органами в пределах их компетенции.  
Применение санкций не освобождает виновных от обязанности устранить   
допущенные нарушения.  
Средства, полученные от взыскания штрафов, перечисляются в государственный   
бюджет и используются для восстановления и улучшения земель, повышения   
плодородия почв и охраны окружающей среды.  
Итак, рассмотрим первый вид ответственности - дисциплинарную   
ответственность. Данный вид ответственности тесно связан с трудовым правом,   
поэтому он имеет следующие особенности:  
1. Субъектом может выступать только лицо, находящееся в трудовых отношениях.  
2. Трудовые функции работника должны предусматривать соблюдение   
земельно-правовых норм.  
3. Составы дисциплинарных проступков предусматриваются правилами внутреннего   
трудового распорядка и правилами использования земель, а не на   
законодательном уровне.  
4. Дисциплинарная ответственность наступает только за нарушения, допущенные   
в период рабочего времени.  
5. Применяет указанный вид ответственности только администрация предприятия   
по своему усмотрению.  
6. Виды дисциплинарной ответственности указаны в КЗОТе РМ.  
Дисциплинарную ответственность следует рассматривать как наиболее мягкий вид   
ответственности, редко применяющийся в последнее время.  
Следующий вид ответственности - административная ответственность.  
Административную ответственность за нарушение земельного законодательства   
предусматривает как статья 52 КОАП от 29.03.85, так и статья 96 Земельного   
кодекса.  
Ей характерны следующие особенности:  
1. Субъектами могут быть любые лица, подпадающие под статьи 12-16 КОАП, при   
этом для должностных лиц статья 14 предусматривает повышенную   
ответственность;  
2. Составы административных правонарушений предусмотрены в КОАПе. Их   
перечень является исчерпывающим; при этом в правонарушении должны   
отсутствовать признаки преступления;  
3. Административную ответственность применяют только должностные лица и   
органы, указанные в статьях 201-231.3 КОАП.  
4. Процессуальный порядок привлечения к административной ответственности   
указан в главе КОАП.  
Административные правонарушения можно условно разделить на 4 группы:  
А. Нарушения экономического характера как то самовольное занятие земли   
(часть 1 статьи 52 КОАП), невозвращение временно занятых земель (часть 7   
статьи 52 КОАП) и т.д.  
Б. Нарушения экологического характера - это порча плодородного слоя (часть 5   
статьи 52 КОАП), непринятие мер по предупреждению эрозии и других процессов,   
ухудшающих почву (часть 6 статьи 52 КОАП) и др.  
В. Нарушения, связанные с объектами, размещенными на земле - например, порча   
посевов (статья 102 КОАП), самовольное строительство (часть 2 статьи 52   
КОАП), повреждение дорог (статья 137 КОАП) и т.п.  
Г. Нарушения правил использования земель - непринятие мер по борьбе с   
сорняками (статья 105 КОАП), нарушение правил благоустройства населенных   
пунктов (статья 150 КОАП) и др.  
Административная ответственность наступает независимо от наличия ущерба   
земле как природному объекту. Санкцией, как правило, является штраф,   
варьирующий от 5 до 10 минимальных заработных плат.  
Данный вид ответственности наиболее распространен и является наиболее   
эффективным, хотя, на мой взгляд, санкции требуют ужесточения.  
Уголовная ответственность является самым суровым видом ответственности,   
поэтому она мало распространена. Её отличают следующие черты:  
1. Уголовная ответственность наступает только за совершение преступлений,   
предусмотренных в УК РМ;  
2. Только суд вправе признать лицо виновным в совершении преступления и   
назначить наказание;  
3. Для данного вида ответственности предусмотрен особый порядок возложения   
ответственности, регламентированный отдельным кодексом-УПК РМ.  
К сожалению, чисто экологических составов преступлений, посягающих на землю   
законодатель не предусмотрел.  
Статья 176 УК предусматривает ответственность за нарушение права   
собственности на землю. Кроме того, защиту земли как объекта права   
собственности обеспечивают статьи 127-128 УК, предусматривающие   
ответственность за повреждение или уничтожение имущества собственника   
(уничтожение к земле, безусловно, не применимо).  
Должностные лица могут быть привлечены к ответственности за нарушение   
земельного законодательства лишь по статьям 184-186 УК, предусматривающим   
злоупотребление властью или служебным положением, превышение власти или   
служебных полномочий и халатность соответственно.  
Наконец, существует ряд составов, непосредственным объектом которых являются   
иные природные объекты, но которые могут причинить вред и земле. Например,   
потрава посевов и повреждение насаждений (статья 166 УПК), незаконная   
порубка леса (статья 167 УПК) и т.д.  
Таким образом, уголовное законодательство настоятельно требует совершенства   
в области охраны земли.  
Имущественная ответственность имеет место, когда противоправное виновное   
причинение имущественного ущерба, подлежащего возмещению. Указанный вид   
ответственности делится на гражданскую и материальную ответственность.  
Гражданская ответственность наступает, согласно статье 475 ГК, когда имело   
место причинение вреда личности или имуществу гражданина или имуществу   
организации. Применение данного вида ответственности регламентировано главой   
42 ГК.  
Материальная же ответственность наступает согласно КЗОТу, Уставам конкретных   
предприятий и иным, специальным нормативно-правовым актам, применительно к   
материально-ответственным лицам, находящимся в трудовых отношениях и   
причинившим вред в рабочее время.

**Заключение.**  
Как показала данная работа, законодательство Республики Молдова довольно   
неплохо защищает землю. И, тем не менее, как уже неоднократно отмечалось   
ранее, экологическое состояние земель на практике довольно плачевно.   
Например, около 64% сельскохозяйственных земель испорчены в результате   
эрозии.  
Раньше ухудшение состояния земель списывалось на интенсивное ведение   
сельского хозяйства и бурное развитие промышленности в ущерб экологии. На   
современном этапе говорить об интенсивной индустриализации и   
акселерированном сельском хозяйстве говорить не приходится. Но земли   
продолжают деградировать…  
Сетовать на отсутствие достаточного научного потенциала для борьбы за   
улучшение состояния земель тоже было бы неосновательно, ибо соответствующие   
технологии есть.  
Всё это наводит на мысль, что главная причина ухудшения земель кроется   
отнюдь не в плохом законодательстве, а в самих землепользователях, которые   
упорно не хотят выполнять свои обязанности надлежащим образом.  
Во многом этому способствует общий хаос, царящий в государстве,   
сопровождающийся полной бесконтрольностью.  
Но главная причина такого поведения, на мой взгляд, порождена извращенным   
менталитетом. Романтические песни о бескрайних просторах необъятной Родины   
привили веру в бесконечность природных ресурсов, которых в любом случае   
хватит на много поколений. Размышления о необходимости охраны природных   
ресурсов казались просто неуместными.  
Почти десять лет независимости страны, где плотность населения одна из самых   
высоких в Европе и, соответственно, очень мало земли на душу населения,   
нисколько не привели к осознанию реальной значимости природных ресурсов, в   
первую очередь земли.  
В силу этого я считаю, что главным направлением в области охраны земель   
должно стать образование. Возможно, путем агитаций, бесед, убеждений,   
разъяснений, путем изучения и распространения законодательства удастся   
изменить менталитет и прийти к осознанию значимости такого природного   
объекта как земля.  
Ощутимого эффекта в области охраны земли можно добиться и путем улучшения   
экономического механизма землепользования, стимулирования правильной   
обработки земель, рационального землепользования.  
Наконец, совершенствование земельного и экологического законодательства,   
которое должно соответствовать реальному положению дел, также внесет свой   
вклад в улучшение ситуации.  
А все вышеперечисленные меры в совокупности способны кардинально улучшить   
экологическое состояние земель в стране. Настало время действовать…  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
**Список использованной литературы:**  
1. Петров П.П. «Экологическое право России», М.,БЕК 1995  
2. Ерофеев Б.В. «Земельное право», М., Новый юрист, 1998  
3. Pavel Zamfir “Dreptul mediului. Partea speciala”, Chisinau, 1998  
4. Бринчук М.Н. «Экологическое право», М., 1999  
5. Боголюбов С.А. «Экологическое право», М., 1998  
6. «Природноресурсовое право и правовая охрана окружающей среды». Под ред.   
В.В. Петрова, М., 1988  
7. Вовк Ю.А. «Советское природоохранное право», Харьков, 1986  
8. Забелышевский А.А. «Правовая охрана земель как составной части природного   
комплекса», Свердловск, 1979  
9. Яковлев В.Н. «Экологическое право», Кишинев, 1988  
10. Ананьев А.Т. и др. «Правовая охрана природы в СССР», М., 1988  
11. «Оценка земельной собственности». Под ред. Д.К. Эккерта, Красногорск, 1993

**Содержание**  
  
План……………………………………………………………………….1  
Введение…………………………………………………………………..2  
1. Земля как объект использования и охраны…………………………..3  
2. Понятие и состав земельного фонда РМ……………………………..7  
3. Право собственности на землю……………………………………...13  
4. Право землепользования……………………………………………..18  
5. Порядок предоставления и изъятия земель…………………………21  
6.  Нормативная цена на землю………………………………………...24  
7. Ответственность за нарушение земельного законодательства……25  
Заключение………………………………………………………………29  
Приложения………………………………………………………………  
Список использованной литературы…………………………………..31