GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-14-05-771 Chişinău «30» iunie 2016

Biroul Permanent
al Parlamentului
Republicii Moldova

În temeiul articolului 73 şi articolului 74 alineatul (3) din Constituţia Republicii Moldova, se prezintă Parlamentului spre examinare, în mod prioritar, proiectul de lege pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991.

Proiectul face parte din Programul legislativ de realizare a angajamentelor de transpunere asumate în cadrul Acordului de Asociere dintre Republica Moldova şi Uniunea Europeană, aprobat prin Hotărîrea Parlamentului nr.146 din 9 iulie 2015 (p.58).

Responsabil de prezentarea în Parlament a proiectului de lege – Ministerul Agriculturii şi Industriei Alimentare.

Anexă: Hotărîrea Guvernului nr. 808 din 29 iunie 2016 – 2 ex.
Proiectul de lege pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991 – 1 ex.
Nota informativă – 1 ex.
Raportul de expertiză al Centrului Naţional Anticorupţie – 1 ex.
Avizul Ministerului Justiţiei – 1 ex.

Prim-ministru **PAVEL FILIP**

Ex. A.Albul
Tel. 022 250 241

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI
REPUBLICII MOLDOVA
D.D.P. Nr. 237
«30» 06 2016
Ora

Casa Guvernului,
MD-2033, Chişinău,
Republica Moldova
Telefon: +373-22-250104
Fax: +373-22-242696

Parlamentul Republicii Moldova

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. 808
din 29 iunie 2016
Chişinău

Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991

Guvernul HOTĂRĂŞTE:

Se aprobă şi se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991.

CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA
DIRECŢIA DOCUMENTARE

Prim-ministru **PAVEL FILIP**

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul economiei — Octavian CALMÎC

Ministrul agriculturii
şi industriei alimentare — Eduard Grama

Ministrul justiţiei — Vladimir Cebotari

Proiect

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

L E G E
pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991

Art. I. – Codul funciar nr.828 din 25 decembrie 1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.107, art.817), cu modificările şi completările ulterioare, se modifică şi se completează după cum urmează:

1. Articolul 36:
la alineatul întîi, după cuvîntul „agriculturii" se introduc cuvintele „şi structuri de primire turistică de tip pensiuni agroturistice,";
la alineatul al doilea litera b), după cuvintele „de irigare" se introduc cuvintele „ , pensiuni agroturistice";

2. Se completează cu articolul 38^1 cu următorul cuprins:
„Articolul 38^1. Folosirea terenurilor cu destinaţie agricolă în activităţi de turism rural
Proprietarii pot amplasa pe terenuri cu destinaţie agricolă, fără a schimba destinaţia acestora, structuri de primire turistică de tip pensiuni agroturistice.
Dreptul stabilit în alineatul întîi poate fi exercitat dacă proprietarul terenului cu destinaţie agricolă practică activitate agricolă de cel puţin 5 ani."

3. La articolul 58 alineatul unu, cuvîntul „pensionate" se substituie cu cuvîntul „pensiuni".

4. Articolul 73:
la alineatul trei, după textul „art. 36 alin. 2) lit. b)" se introduce textul „sau pentru desfăşurarea activităţilor prevăzute la art. 38^1 alineatul întîi)";
la alineatul patru, după cuvintele „de infrastructură a agriculturii" se introduc cuvintele „şi turism rural", iar după textul „art. 36 alin. 2) lit. b)" se introduce textul „sau art. 38^1 alineatul întîi)".

5. Articolul 99 va avea următorul cuprins:
„Articolul 99. Repararea pierderilor din producţia agricolă şi silvică
Pierderile din producţia agricolă şi silvică, cauzate de retragerea din circuitul agricol şi silvic sau de darea în folosinţă provizorie a terenurilor agricole şi silvice în alte scopuri decît producţia agricolă şi silvică, precum şi de limitarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, de înrăutăţirea calităţii solurilor ca urmare a efectelor negative provocate de întreprinderi, instituţii şi organizaţii

sau a folosirii lor în alte scopuri, se repară la bugetul de stat şi se cheltuiesc pentru restabilirea şi valorificarea terenurilor sau sporirea fertilităţii lor. Compensarea acestor pierderi se face paralel cu repararea pagubelor.

Pierderile menţionate se repară integral conform tarifelor stabilite prin Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului.

Compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic se efectuează în toate cazurile de către persoanele fizice şi persoanele juridice interesate, indiferent de scopul excluderii terenurilor şi tipul de proprietate asupra lor, cu excepţia cazurilor stabilite prin lege."

Art. II. – Guvernul, în termen de 6 luni, va aduce actele sale normative în concordanţă cu prezenta lege.

Preşedintele Parlamentului

Notă informativă
la proiectul de lege pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991

Elaborarea proiectului de lege „pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991" este determinată de necesitatea ajustării art.99 din Codul funciar în conformitate cu prevederile art.36 şi art.73 din Codul nominalizat ce au fost modificate prin Legea nr.108 din 11 mai 2012 pentru modificarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 şi oferirea posibilităţii amplasării pe terenurile cu destinaţie agricolă a structurilor de primire turistică de tip pensiuni agroturistice, şi să desfăşoare activităţi de cazare şi de servire a mesei în localităţile rurale fără a se considera excluderea acestor terenuri din circuitul agricol .

Prin urmare, conflictul normativ între dispoziţia art. 99, alin. (3) şi dispoziţiile art. 36 şi 73 din Codul funciar, cu modificările elaborate prin Legea nr.108 din 11 mai 2012, reduce aplicabilitatea în practică a acestor articole şi implicit nu poate fi realizat scopul urmărit prin Legea menţionată. Deci, pe de o parte art. 73 alin. 3 din Cod, stabileşte că nu se consideră excludere din circuitul agricol schimbarea modului de folosinţă a terenurilor agricole în scopurile specificate la articolul 36 alin. 2 lit. b), pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii (terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de fătări, de ateliere de reparaţie şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice ş.a.), pe cînd articolul 99, alin. (3) stabileşte că pierderile din producţia agricolă le repară întreprinderile, instituţiile şi organizaţiile agricole de stat (...) dacă ele şi-au amplasat construcţiile pe terenurile irigabile şi desecate atribuite lor, pe terenuri cu plantaţii multianuale, pe terenurile arabile sau cu alte terenuri cu bonitatea peste 40 de puncte.

Astfel, din acest motiv în cazul amplasării obiectelor auxiliare de ramură pe terenul cu destinaţie agricolă se creează confuzii la aplicarea prevederilor art. 12, alin. (4) din Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului şi art. 36, 73 şi 99 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 în cazul aplicării tarifelor pentru calcularea preţului normativ al pămîntului la amplasarea obiectivelor menţionate, deoarece nu este menţionat expres că, „în cazul folosirii terenurilor agricole pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii deţinătorii acestora nu compensează pierderile producţiei agricole".

Totodată, mai multe demersuri au parvenit la Minister din partea agenţilor economici precum şi persoanelor fizice unde au comunicat că sunt în imposibilitate de a amplasa pe terenurile proprii obiective auxiliare de ramură, pentru că, reprezentanţii Autorităţilor publice locale locale solicită compensarea pierderilor în acest sens. Astfel, nu-şi pot organiza lucrul în cîmp neavînd unde să depoziteze tehnica agricolă şi alte utilaje necesare în acest sens, precum şi păstrarea producţiei agricole ş.a.

Luînd în consideraţie că, conform prevederilor art.73 alin.(3) din Codul funciar schimbarea modului de folosinţă a terenurilor agricole în scopurile specificate la art. 36 alin. (2) lit. b) din Codul funciar nu se consideră excludere a acestora din circuitul agricol, şi în scopul ajustării art. 99 cu prevederile art. 36 şi art. 73 din Codul funciar propunem modificarea art. 99 din Cod.

Modificările respective vor da claritate la aplicarea prevederilor art. 12, alin. (4) din Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului şi art. 99 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 în cazul aplicării tarifelor pentru calcularea preţului normativ al pămîntului la amplasarea obiectivelor menţionate.

Un alt scop al modificăriilor propuse în proiectul respectiv este oferirea posibilităţii amplasării pe terenurile cu destinaţie agricolă a structurilor de primire turistică de tip pensiuni agroturistice, şi desfăşurarea activităţi de cazare şi de servire a mesei în localităţile rurale fără a se considera excluderea acestor terenuri din circuitul agricol .

Menţionăm faptul că, prin implementarea Strategiei naţionale de dezvoltare agricolă şi rurală pentru anul 2014-2020, aprobată prin hotărîrea Guvernului nr.409 din 04.06.2014, se propune crearea unor condiţii de viaţă şi de muncă în zonele rurale şi menţinerea valorilor culturale şi tradiţionale pentru generaţiile viitoare. Unul din obiectivele specifice ale strategiei date este creşterea oportunităţilor de ocupare a forţei de muncă în domeniul nonagricol şi sporirea veniturilor în mediul rural. Este necesar sprijinul pentru crearea oportunităţilor de angajare în sfera neagricolă din mediul rural, cum ar fi, servicii în agroturism în scopul producerii şi furnizării unor servicii în mediul rural, în vederea creşterii capacităţii de afaceri a acestora. Astfel, şi în prevederile Strategiei de dezvoltare a turismului „Turism 2020" şi a Planului de acţiuni pentru implementarea acesteia în anii 2014 – 2016, aprobată de Hotărîrea Guvernului nr. 338 din 19.05.2014, se stipulează ca un impediment în dezvoltarea turismului rural este că, o mare majoritate a structurilor sînt concentrate în capitală sau în oraşele mari, în timp ce majoritatea zonelor rurale nu dispun de unităţi de cazare, sau numărul acestora este foarte limitat.

Totodată, proiectul hotărîrii Guvernului Republicii Moldova "Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea şi completarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991", ce ţine de amplasarea structurilor de primire turistică pe terenurile agricole, este inclus în Programul legislativ de realizare a angajamentelor de transpunere asumate în cadrul Acordului de Asociere dintre Republica Moldova şi Uniunea Europeană şi Comunitatea Europeană a Energiei Atomice şi statele membre ale acestora, aprobat prin Hotărîrea Parlamentului nr.146 din 9 iulie 2015, şi anumite acţiuni ce ţin de acordarea sprijinului pentru crearea şi dezvoltarea rurală şi a serviciilor în agroturism sunt incluse în Titlul IV cap. 12 art. 68 lit. (g) din Planul naţional de acţiuni pentru implementarea Acordului de Asociere Republica Moldova – Uniunea Europeană pentru anii 2014-2016, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 808 din 07 octombrie 2014.

Deci, dezvoltarea activităţilor agroturistice în zonele rurale va contribui la creşterea numărului de locuri de muncă şi a veniturilor alternative în special pentru tineri şi femei, precum şi la creşterea atractivităţii spaţiului rural, creşterea valorii adăugate în activităţi de turism, crearea, îmbunătăţirea şi diversificarea infrastructurii şi serviciilor turistice, crearea facilităţilor recreaţionale în vederea asigurării accesului la zonele naturale de interes turistic etc. Pentru structurile agroturistice, nivelul de confort şi calitatea serviciilor considerăm că trebuie să atingă standardul de calitate de maxim 3 stele.

Prin urmare, agroturismul este o îmbinare a activităţilor agricole cu serviciile turistice în interiorul unei gospodării agricole sau ferme, ce constituie o soluţie complementară de suplimentare a veniturilor din agricultură, cu efecte pozitive atât de natură economică cît şi

socială, ce presupune contactul turistului cu activitățile gospodărești și asigurarea parțială a hranei din produse locale.

În cadrul pensiunilor agroturistice trebuie să se desfășoare cel puțin o activitate legată de agricultură, creșterea animalelor, cultivarea diferitelor tipuri de plante, livezi de pomi fructiferi, viță de vie etc.

Conform prevederilor Legii nr. 352 din 24.11.2006 cu privire la organizarea și desfășurarea activității turistice în Republica Moldova, turismul rural este formă de turism desfășurată în mediul rural și orientată spre utilizarea resurselor turistice locale (naturale, culturale etc.), cunoașterea mediului rural, activităților specifice acestuia, obiceiurilor și tradițiilor locale, gospodăriilor țărănești și de fermier etc., iar turismul vitivinicol este formă de turism orientată spre vizitarea agenților economici care activează în domeniul vinicol și a regiunilor vinicole cu scopul de a îmbina plăcerea degustării produselor vitivinicole cu cunoașterea mediului rural, stilului de viață și activităților culturale locale. Conform Hotărîrii Guvernului nr.643 din 27.05.2003 cu privire la aprobarea Normelor metodologice și criteriilor de clasificare a structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare și de servire a mesei, *pensiune agroturistică* este structură de primire turistică, situată într-o localitate rurală, destinată cazării turiștilor, cu o capacitate între 3 și 20 de camere, funcționînd în locuințe private sau în clădiri independente, care asigură o parte din alimentația turiștilor cu produse din gospodăria proprie. Categoriile de clasificare a pensiunilor agroturistice sînt: 3, 2, 1 stele.

În adresa Ministerului au parvenit adresări din partea autorităților publice locale ce țin de oferirea posibilității amplasării pe terenurile cu destinație agricolă a obiectivelor de infrastructură turistice în localitățile rurale (pensiuni agroturistice).

Luînd în considerație cele expuse și pentru crearea oportunităților de angajare în sfera neagricolă din mediul rural și în vederea creșterii capacității de afaceri a acestora propunem de a permite amplasarea pe terenurile agricole a structurilor de primire turistică cu funcții de cazare și de servire a mesei (pensiuni agroturistice), fără a se considera excluderea acestor terenuri din circuitul agricol.

În contextul dat, propunem de completat Codul funciar cu art.38[1] cu următorul cuprins: „Proprietarii pot amplasa pe terenurilor cu destinație agricolă, fără a schimba destinația acestora, structuri de primire turistică de tip pensiuni agroturistice. Dreptul stabilit în alineatul întîi poate fi exercitat dacă proprietarul terenului cu destinație agricolă practică actvitate agricolă nu mai puțin de 5 ani".

În opinia Ministerului, termenul de 5 ani este suficient pentru a demonstra cert intenția proprietarului terenului de a practica activități agricole, asigurînd astfel realizarea scopului proiectului de a crea posibilitatea desfășurării unor activități alternative la cea agricolă. În aceste circumstanțe, acest termen va reduce riscul simulării desfășurării activității agricole, în scopul practicării activității de turism.

În același timp, art.73 aliniatul (3) se propune a fi completat, după textul " art. 36 alin. 2 lit. b)", cu textul „sau pentru desfășurarea activităților prevăzute la art. 38[1]", în scopul reglementării procedurale a modului de folosire a terenurile cu destinație agricolă pentru activități de turism rural.

Pe de altă parte, aliniatul patru se completează după textul „de infrastructură a agriculturii" cu textul „sau turism rural", iar după textul " art. 36 alin. 2 lit. b)" se completează cu textul „sau art. 38[1]", în scopul introducerii unei excepții noi de la

interzicerea folosirii terenurile agricole contrar destinaţiei ce ar permite amplasarea structurilor de primire turistică cu funcţii de cazare şi de servire a mesei (pensiuni agroturistice), în localităţile rurale pe terenurile cu destinaţie agricolă, fără a se considera excluderea acestor terenuri din circuitul agricol.

Totodată propunem în aliniatul unu al art. 58 din Codul funciar cuvîntul „pensionate" se substituie cu cuvîntul „pensiuni", cea ce corespunde normelor metodologice şi criteriilor de clasificare a structurilor de primire turistică cu funcţiuni de cazare şi de servire a mesei, aprobate prin Hotărîrea Guvernului nr. 643 din 27.05.2003.

De asemenea, informăm că proiectul respectiv a fost avizat pozitiv de către Federaţia Naţională a Fermierilor din RM, AGROinform, UniAgroProtect, Direcţiilor Agricultură şi Alimentaţie, Asociaţia Congresul Autorităţilor Locale din Moldova.

Ministru **Eduard GRAMA**