



Parlamentul
Republicii Moldova

**Deputat în Parlamentul
Republicii Moldova**

VI. B nr. *88*

25.07.2022

**Biroul Permanent al
Parlamentului
Republicii Moldova**

În conformitate cu articolul 73 din Constituția Republicii Moldova și articolul 47 din Regulamentul Parlamentului se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative.

Anexă:

1. Proiectul de lege.
2. Nota informativă.

Vladimir BOLEA
deputat în Parlament

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
D.D.P. Nr.	<i>322</i>	
" <i>25</i> "	<i>07</i>	<i>2022</i>
Ora		

LEGE

pentru modificarea unor acte normative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. – Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.147–149, art.1161), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. În tot textul legii cuvântul ”pământului” se substituie cu cuvântul ”terenului” la forma gramaticală corespunzătoare.

2. La Articolul 1:

lit. b) se expune în următoarea redacție:

”b) includerii valorii terenurilor proprietate publică aferente bunurilor și construcțiilor nefinalizate specificate la lit. a) în capitalul social al întreprinderii de stat/municipale la decizia fondatorului sau societății comerciale cu capital public, la decizia adunării generale a acționarilor/asociaților în calitate de cotă de participare în capitalul social al acestor întreprinderi”;

la lit. e) cuvintele ”relațiilor de arendă” se substituie cu cuvintele ”relațiilor de locațiune/arendă”.

3. Articolul 3 se expune în următoarea redacție:

”Articolul 3. Vânzarea terenurilor

(1) Vânzarea-cumpărarea terenului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ/la preț negociat sau la preț adjudecat la licitație. Pentru încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documente în care sunt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului, eliberate, după caz:

a) de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul – pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate privată;

b) de Agenția Proprietății Publice – pentru terenurile proprietate publică a statului;

c) de primăria municipiului, orașului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul – pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

(2) Terenurile pe care sunt amplasate părțile componente ale bunurilor imobile definite conform art. 460 din Codul Civil se vând împreună cu bunurile imobile nominalizate. Prețul de vânzare se formează din prețul terenului plus prețul părților componente ale bunurilor imobile, de pe acest

teren. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sunt sau nu sunt înregistrate împreună cu terenul în registrul bunurilor imobile.

(3) Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, conform art.7 din Legea nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, fără înregistrarea acestuia, se vinde la licitație publică proprietarilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur proprietar de teren adiacent terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, terenul menționat poate fi vândut prin negocieri directe proprietarului unic al acestui teren la un preț nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri, iar plata anuală de arendă/locațiune nu poate fi mai mică decât limita stabilită la art. (10).

(4) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor agricole, terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de drumurile existente care servesc activitățile agricole, specificate la art. 36 alineatul al doilea lit. b) din Codul Funciar, și/sau de drumurile proiectate, dar netranspuse în natură, precum și de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate, se vând la prețul normativ al pământului, conform tarifului specificat la poziția I din anexă. Vânzarea-cumpărarea se efectuează la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană, în care procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate, iar căile de acces către alte terenuri și obiecte existente nu vor fi îngrădite.

(5) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate publică a statului se va vărsa la bugetul de stat.

(6) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se varsă la bugetul municipiului, orașului, satului (comunei).

(7) În scopul impozitării funciare, noul deținător al terenului și autoritatea administrației publice locale/Agenția Proprietății Publice, în termen de 10 zile, informează organul fiscal teritorial despre schimbarea deținătorului de teren.

(8) Autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepțiile stabilite de lege.

4. La Articolul 4:

la alineatul (2) cuvintele "construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile" se substituie cu cuvintele "părțile componente ale bunurilor imobile definite conform art.460 din Codul Civil. ";

se completează cu alineatul (3¹) și (3²) cu următorul cuprins:

"(3¹) Terenurile proprietate publică din domeniul privat, inclusiv terenurile agricole, care sunt în excedent și/sau libere de construcții/edificii, alte bunuri legate solid de pământ se vând prin licitații publice, desfășurate în modul stabilit de Guvern, în cazul vânzării terenurilor proprietate publică a statului, sau conform Regulamentului

privind gestionarea resurselor funciare, aprobat prin decizia consiliului local corespunzător, în cazul vânzării terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;

(3²) Prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege”;

la alineatul (5):

lit. a) va avea următorul cuprins:

” a) După publicarea comunicatului informativ privind desfășurarea licitației publice, solicitantul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la secretarul Comisiei de licitație din cadrul primăriei municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, din cadrul organului împuternicit de Guvern o cerere de participare la licitație;”

lit. b) se abrogă;

lit.c) va avea următorul cuprins:

” c) În termen de 30 de zile după semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitației, vânzătorul și adjudecătorul sunt obligați să semneze contractul de vânzare-cumpărare;”

se completează cu alineatele (5¹), (5²) și (5³) cu următorul cuprins:

”(5¹) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor amplasate pe aceste terenuri, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

(5²) Terenurile proprietate publică pe care sunt amplasate bunurile proprietate privată se vând persoanelor fizice sau persoanelor juridice care dețin dreptul de proprietate asupra acestor bunuri;

(5³) Terenurile proprietate publică aferente construcțiilor din cadrul parcurilor industriale se vând la prețul normativ al pământului stabilit la momentul dării acestora în folosință întreprinderii administrator sau în arendă rezidenților parcului industrial, exclusiv după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor cu destinație industrială și conexe, cu condiția de respectare a prevederilor Legii cu privire la parcurile industriale”;

alineatul (6) se abrogă;

la alineatul (8) după cuvântul ”publice locale” se completează cu cuvântul ”/centrale”;

alineatele (9), (9¹), (9²), (10), (11) și (12) se abrogă.

5. Articolul 8 se completează cu alineatul (3¹) și (3²) cu următorul cuprins:

”(3¹) Terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ conform tarifului indicat la poziția I din anexă la lege sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care, după parametri și amplasare, pot fi formate ca bunuri

imobile de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

(3²) Vânzarea-cumpărarea loturilor de pământ de pe lângă casă se efectuează astfel:

a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la art. 4 alin. (2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă;

d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial;

e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

6. La Articolul 9:

la alineatul (1) cuvintele "privatizate sau care se privatizează, terenurile aferente bunurilor private" se substituie cu cuvintele "supuse privatizării, terenurilor aferente bunurilor proprietate privată";

la alineatul (2) după cuvintele "de la stat" se completează cu cuvintele "/autoritățile administrativ-teritoriale";

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

"(3) Construcții proprietatea de stat/autorităților administrativ-teritoriale nu pot fi vândute fără terenul aferent".

7. La Articolul 10:

în denumirea articolului după cuvântul "cumpărarea" se completează cu cuvintele ", locațiunea, suprafața";

la alineatul (1) după cuvintele "terenurilor, la " se completează cu cuvântul "locațiunea/";

la alineatul (2) cuvântul "alin." se substituie cu cuvântul "art.", după cuvântul "contractul de " se completează cu cuvântul "locațiune/" și după cuvântul "publice" se completează cu cuvântul "centrale/";

la alineatul (7) cuvintele "aferente bunurilor privatizate și a terenurilor aferente bunurilor private" se substituie cu cuvintele " proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată"

se completează cu alineatele (7¹), (7²), (7³), (7⁴), (7⁵) și (7⁶) cu următorul cuprins:

"(7¹) Prețul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole aferente bunurilor proprietatea privată se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă.

(7²) Terenurile proprietate publică, cu excepția celor aferente bunurilor proprietate privată, se dau în locațiune/arendă/superficie prin licitații publice, dacă legea nu prevede un alt mod, desfășurate în modul stabilit de Guvern sau conform Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare, aprobat prin decizia consiliului local corespunzător.

(7³) Terenurile agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se dau în arendă conform prevederilor art.1308 din Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.

(7⁴) În cazul arendării terenurilor prin licitație publică, plata anuală de arendă se stabilește la licitație și constituie nu mai puțin de 2 % din valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. În cazul în care valoarea de piață a terenului determinată de evaluator este mai mică decât cea a prețului normativ calculat în conformitate cu prezenta lege, drept referință va servi prețul normativ al terenului dat în arendă”;

(7⁵) Plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale aferente construcțiilor proprietate privată se stabilește în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, care nu trebuie să fie mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege”.

(7⁶) Plata redevenței anuale, în cazul instituirii dreptului de superficie asupra terenului în conformitate cu art.29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, se determină în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, se determină de autoritatea publică locală, pentru terenurile care aparțin autorității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de locațiune a terenurilor proprietate publică stabilit în conformitate cu prezenta lege ;

alineatul (10) se abrogă;

Se completează cu alineatele (13) și (14) cu următorul cuprins:

(13) Mijloacele financiare obținute din locațiunea/arenda/superficie proprietății publice a statului se transferă în bugetul de stat.

(14) Mijloacele financiare obținute din locațiunea/arenda/superficie proprietății publice al unității administrativ teritoriale se transferă în bugetul acestei municipiului, orașului, satului (comunei).”.

6. La Articolul (10¹) la alineatul (1) cuvintele ”nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă” se substituie cu cuvintele ”calculată conform art.10 alin.(7⁵)”.

Art. II - Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90-93, art. 401), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La articolul 1, alineatul (3), după cuvintele “privire la Depozitarul central unic” se completează cu textul “al valorilor mobiliare, precum și exercitării de către Banca Națională a Moldovei a drepturilor cu privire la cota deținută în capitalul social al acestuia, inclusiv prin înstrăinarea totală sau parțială a acesteia.

2. La Articolul 9 alineatul (2) lit. h) după cuvântul "arendă" se completează cu cuvântul "superficie";

3. La Articolul 17¹:

alineatul (1) se expune în următoarea redacție:

"(1) Terenurile proprietate publică, cu excepția celor aferente construcțiilor proprietate privată, se dau în locațiune/arendă/superficie prin licitații publice, desfășurate în modul stabilit de Guvern sau conform Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare, aprobat prin decizia consiliului local corespunzător".

alineatul (2) și (3) se abrogă.

alineatul (4) se abrogă;

alinatul (5) se expune în următoarea redacție:

„(5) Mijloacele financiare obținute din locațiunea/arenda/superficia proprietății publice se transferă în bugetul de stat sau bugetul unității administrativ-teritoriale, după caz”.

4. La Articolul 54

Alineatul (1) se expune în următoarea redacție:

(1) Terenurile proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, alte bunuri legate solid de pământ înscrise în lista bunurilor supuse privatizării se vând în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

alineatul (2) se abrogă.

Art. III – Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107/2002 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr.66-75, art.132), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

La Articolul 1308 alineatul (3) va avea următorul cuprins:

"(3) Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. În cazul în care valoarea de piață a terenului determinată de evaluator este mai mică decât prețul normativ, drept referință va servi prețul normativ al terenului dat în arendă”.

Art. VII - (1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:

a) va aduce actele sale normative în concordanță cu aceasta;

b) va elabora actele normative necesare pentru implementarea prezentei legi.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

Nota informativă la proiectul legii pentru modificarea unor acte normative

1. Autorul proiectului de lege:

Dl. Vladimir BOLEA – deputat în Parlament

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite:

Prezentul proiect a fost elaborat în scopul sincronizării prevederilor legale cu prevederile Legii nr.220/2021 cu privire la modificarea unor acte normative cu cadrul normativ relevant ce reglementează relațiile de dare în arendă a terenurilor proprietate publică al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

Legea 220/2021 a intrat în vigoare la 31 decembrie 2021, iar în procesul de implementare mai mulți reprezentanți ai autorităților publice locale au expediat în adresa Parlamentului Republicii Moldova mai multe adresări cu referire la aplicarea noilor prevederi.

Urmare examinării, au fost semnalate o serie de neconcordanțe a cadrului normativ regulator, în special în partea ce ține de plata de arendă pentru folosirea terenurilor agricole proprietate publică.

Drept urmare, finalitatea de bază a acestui proiect constă în crearea unui cadru normativ coerent prin excluderea oricăror neconcordanțe dintre normele ce reglementează relațiile de dare în arendă/locațiune și vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate publică.

O altă finalitate urmărită de prezentul proiect constă în asigurarea implementării corecte și conform scopului declarat a Legii 220/2021.

3. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.

Proiectul legii prevede modificarea următoarelor acte normative:

- Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

- Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002;
- Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

1) Cu privire la modificările propuse la Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului:

Se propun mai multe modificări menite să dea o claritate procedurii și modului de vânzare-cumpărare a terenurilor publice, precum și corelarea prevederilor legii nominalizate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002.

Adoptarea Legii nr.220/2021 a afectat concepția Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor, prin inserarea „valorii de piață” drept criteriu de determinare a prețului de vânzare-cumpărare sau de arendă a terenurilor, iar prețul normativ al pământului devenind un criteriu secundar de determinare a valorii acestuia. În acest context, în vederea asigurării principiului coerenței în activitatea de legiferare, se propun modificările corespunzătoare.

2) Cu privire la modificarea art.1308 din Codul Civil al Republicii Moldova

Modificarea este necesară în vederea corelării cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului care stabilește că plata de arendă pentru folosirea terenurilor publice nu mai are drept bază de referință prețul normativ dar prețul de piață conform raportului de evaluare.

4) Cu privire la modificarea art.17¹ din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Respectiva modificare este necesară pentru a extinde sfera de reglementare a articolului respectiv nu doar asupra relațiilor de locațiune/arendă care au ca obiect terenurile proprietate publică a statului dar și pentru cele administrate de unitățile administrativ-teritoriale.

4. Fundamentarea economico-financiară

Pentru implementarea proiectului nu vor fi necesare cheltuieli de la bugetul de stat.

5. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În vederea respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional și a Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative proiectul va fi publicat pe pagina web oficială a Parlamentului și transmis spre avizare și consultare publică tuturor părților interesate conform procedurii stabilite.

Vladimir BOLEA
Deputat în Parlament

