



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-06-9407

Chișinău

20 noiembrie 2018

Biroul Permanent al Parlamentului

În temeiul art.73 din Constituția Republicii Moldova, se prezintă spre examinare proiectul de lege cu privire la aprobarea Codului funciar, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1114 din 14 noiembrie 2018.

Responsabil de prezentarea în Parlament a proiectului de lege este Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului.

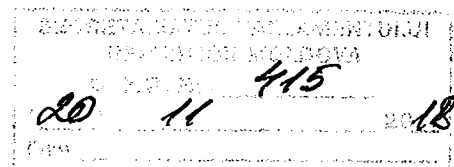
Anexe:

1. Hotărârea Guvernului privind aprobarea proiectului de lege (în limba română – 1 filă și în limba rusă – 1 filă);
2. Proiectul de lege (în limba română – 38 file și în limba rusă – 44 file);
3. Nota informativă (15 file);
4. Raportul de expertiză al Centrului Național Anticorupție (9 file);
5. Avizele ministerelor și autorităților vizate (82 file);
6. Sinteza obiecțiilor și propunerilor (172 file);
7. Sinteza în urma dezbaterilor publice (10 file).

Secretar general adjunct al Guvernului


Roman CAZAN

Ex.: Snejana Novac
Tel.: 022-250-234



Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373 22 250 101

Fax:
+ 373 22 242696



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr.1114

din 14 noiembrie 2018

Chișinău

Cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul Codului funciar.

Prim-ministru

PAVEL FILIP

Contrasemnează:

Ministrul agriculturii,
dezvoltării regionale
și mediului

Nicolae Ciubuc

Ministrul finanțelor

Octavian Armașu

Ministrul justiției

Victoria Iftodi

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**CODUL FUNCICIAR**

Parlamentul adoptă prezentul Cod.

**Capitolul I
DISPOZIȚII GENERALE****Secțiunea 1. Noțiuni și subiecții relațiilor funciare****Articolul 1. Obiectul de reglementare**

(1) Prezentul Cod reglementează regimul juridic al fondului funciar și relațiile funciare stabilite între persoane.

(2) Fondul funciar se constituie din totalitatea terenurilor de orice fel, indiferent de tipul de proprietate, categoria de destinație sau de titlul pe baza căruia sînt deținute.

(3) Relațiile funciare reprezintă totalitatea raporturilor stabilite între deținătorii de terenuri sau între aceștia, pe de o parte, și autoritățile publice pe de altă parte, în temeiul legii, actelor sau al faptelor juridice.

Articolul 2. Acorduri internaționale

În cazul în care tratatul internațional la care Republica Moldova este parte stabilește alte norme decît cele prevăzute de prezentul Cod, se aplică normele tratatului internațional.

Articolul 3. Obiectul relațiilor funciare

(1) Terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitatea solului.

(2) Terenul pot fi divizibil și indivizibil.

(3) Terenul este considerat indivizibil dacă caracteristicile acestuia nu permit formarea lui ca bun independent conform normativelor tehnice în vigoare.

(4) În cazurile stabilite de lege, terenul poate fi considerat indivizibil.

(5) Obiectul relațiilor funciare este fondul funciar al Republicii Moldova, care este alcătuit din totalitatea de terenuri aflate pe teritoriul acesteia.

Articolul 4. Clasificarea terenurilor

(1) În funcție de tipul de proprietate, terenurile se clasifică în:

a) terenuri proprietate publică;

b) terenuri proprietate privată.

(2) În funcție de domeniu, terenurile se clasifică în:

a) terenuri din domeniul public;

b) terenuri din domeniul privat.

(2) În funcție de destinație, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele destinații:

- a) terenuri cu destinație agricolă;
- b) terenuri destinate fondului forestier;
- c) terenuri destinate fondului apelor;
- d) terenuri pentru construcții și amenajări;
- e) terenuri cu destinație specială;
- f) terenuri destinate ocrotirii naturii și și de valoare istorico-culturală.

(3) Terenurile din fiecare categorie de destinație pot avea mai multe moduri de folosință.

Articolul 5. Subiecții relațiilor funciare

(1) Subiecți ai relațiilor funciare sînt deținătorii terenurilor.

(2) Prin deținători de terenuri în sensul prezentului Cod, se înțeleg titularii dreptului de proprietate, ai altor drepturi reale, precum și cei care conform legislației civile au calitatea de posesor de drept limitat.

(3) În funcție de destinația terenurilor dreptul subiecților relațiilor funciare poate fi limitat.

Articolul 6. Competența Guvernului în domeniul relațiilor funciare

Guvernul are următoarele competențe:

- a) promovează politica de stat în domeniul utilizării fondului funciar, ameliorării și conservării solurilor Republicii Moldova;
- b) aprobă lista terenurilor proprietate publică a statului;
- c) aprobă măsuri de aplicare a prevederilor stabilite în prezentului Cod;
- d) modifică categoria de destinație a terenurilor proprietate publică a statului și terenurilor de calitate superioară;
- e) organizează controlul asupra folosirii și protecției solului;
- f) aprobă hotărârile unităților administrativ-teritoriale;
- g) elaborează metode de evaluare a terenurilor;
- h) transmite în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau arendă terenurile proprietate publică;
- i) schimbul terenurilor proprietate publică.

Articolul 7. Competența organului central de specialitate care asigură realizarea politicii în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar

Organul central de specialitate care asigură realizarea politicii are următoarele competențe:

- a) elaborează și monitorizează politicile în domeniul conservării și sporirii fertilității solului;
- b) elaborează și monitorizează politica statului în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar;
- c) stimulează consolidarea terenurilor agricole, în echilibru cu politica de securitate alimentară a țării;

- d) elaborează, în baza rezultatelor cercetărilor științifice, măsuri de protecție a solului;
- e) adoptă bune practici de folosință a terenurilor agricole.
- f) elaborează, coordonează și adoptă reguli de creare și ținere a cadastrului funciar.

Articolul 8. Competența autorității administrative de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare

Autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare are următoarele competențe:

- a) implementează politicile în domeniul conservării și sporirii fertilității solului;
- b) implementează politica statului în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar;
- c) de autoritate în domeniul cadastrului funciar.

Articolul 9. Competența autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea în domeniul relațiilor funciare

De competența consiliilor raionale și municipale și a Adunării Populare a Găgăuziei țin:

- a) ținerea cadastrului funciar al raionului, municipiului, Adunării Populare a Găgăuziei și organizarea reglementării regimului proprietății funciare;
- b) elaborarea programelor, schemelor, proiectelor și a planurilor de reglementare a regimului proprietății funciare pe teritoriul raionului, municipiului Adunării Populare a Găgăuziei și asigurarea realizării lor;
- c) transmiterea în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau arendă terenurile proprietate publică;
- d) schimbarea terenurilor proprietate publică.
- e) stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului, municipiului și Adunării Populare a Găgăuziei;
- f) autentificarea drepturilor deținătorilor de terenuri;
- g) privarea deținătorilor de dreptul de proprietate asupra terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare;
- h) elaborarea propunerilor privind hotarele unităților administrativ-teritoriale;
- i) schimbarea destinației terenurilor proprietate a raionului sau pe ale cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului.

Articolul 10. Competența autorităților publice locale de nivelul întâi în domeniul relațiilor funciare

Consiliul local are următoarele competențe:

- a) ținerea cadastrului funciar;
- b) elaborarea propunerilor privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale;

c) schimbarea destinației terenurilor proprietate a autorităților publice locale sau pe al cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului cu excepția terenurilor proprietate publică a statului, în modul stabilit de prezentul Cod;

d) stabilirea impozitelor funciare, încasarea lor în conformitate cu titlul VI din Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997;

e) eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;

f) stabilirea și aprobarea hotarelor terenurilor în natură în cazul terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată;

g) schimbarea modului de folosință pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii, plantațiilor horticole și a structurilor de primire turistică, din categoria pensiunilor agroturistice, precum și pentru obținerea produselor energetice;

h) transmiterea în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau arendă terenurile proprietate publică;

î) schimbarea terenurilor proprietate publică;

j) înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al unității administrative teritoriale pe al cărei teritoriu se află terenul;

k) privarea de drepturi a deținătorilor de terenuri în condițiile prevăzute de lege;

e) organizarea evaluarea terenurilor conform metodologiei stabilite de Guvern.

Secțiunea a 2-a. Cadastrul funciar

Articolul 11. Noțiunea de Cadastru funciar

(1) Cadastrul funciar este un sistem informațional automatizat, care conține

informații cu privire la terenuri:

a) caracteristica cantitativă a terenurilor;

b) caracteristica calitativă a solurilor terenurilor agricole.

(2) Caracteristica cantitativă a terenurilor conține informații cu privire la suprafața terenurilor sistematizată după:

a) destinații;

b) modul de folosință;

c) categorii de deținători funciari.

(3) Caracteristica calitativă conține informații cu privire la calitatea solurilor terenurilor agricole:

a) nota medie de bonitate;

b) gradul de eroziune.

Articolul 12. Ținerea Cadastrului funciar

(1) La nivel local, Cadastrul funciar se ține de către autoritățile publice locale.

(2) La nivel național, cadastrul funciar se ține de către autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare

(3) Cadastrul funciar interoperează cu Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor, Cadastrul bunurilor imobile, alte cadastre de specialitate și registre, care conțin date relevante despre obiectele din cadastrul funciar.

(4) Cercetările pedologice necesare ținerii cadastrului funciar se efectuează de instituțiile acreditate în domeniu o dată la 15-20 ani, iar cele agrochimice o dată la 4 ani. Pe terenurile unde s-au executat lucrări de ameliorare sau au avut loc procese de degradare a solului, precizările se fac ori de câte ori este necesar.

(5) Autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare la nivel național publică Cadastrul funciar pe portalul guvernamental al datelor deschise.

(6) Guvernul stabilește structura și modul de introducere a datelor în cadastrul funciar.

Articolul 13. Înscrierile constatatoare ale drepturilor deținătorilor de teren proprietate publică

(1) Înscrierul constatator al drepturilor deținătorilor de teren proprietate publică este titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat conform Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

(2) Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern.

(3) Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Articolul 14. Inadmisibilitatea folosirii terenurilor pînă la stabilirea hotarelor în natură

Deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, pînă cînd executanții lucrărilor cadastrale în comun cu autoritățile publice locale stabilesc și aprobă hotarele terenurilor în natură, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată, sau autoritatea administrativă în domeniul administrării proprietății publice, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului.

Capitolul II PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Secțiunea 1. Proprietatea publică asupra terenurilor

Articolul 15. Terenurile proprietate publică

(1) Dreptul de proprietate asupra terenurilor proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

(2) Dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor se exercită de către Guvern, prin autoritatea administrativă centrală responsabilă de administrarea proprietății publice, iar dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale se exercită de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale/autoritatea deliberativă a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

(3) Guvernul poate delega exercitarea dreptului de folosință, administrare, concesiune către autoritățile administrației publice centrale.

(4) Din domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale fac parte terenurile determinate prin lege sau terenurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public.

(5) Terenurile care sînt în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniului public aparțin domeniului privat al statului sau domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Articolul 16. Terenurile din domeniul public al statului

În domeniul public al statului se includ terenurile care, prin natural lor, prin lege sau în modul stabilit de lege, sînt destinate satisfacerii unor necesități de ordin general.

Articolul 17. Terenurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale

În domeniul public al unității administrativ-teritoriale se includ terenurile care, prin natural lor, prin lege sau în modul stabilit de lege, sînt destinate satisfacerii necesităților locuitorilor unității administrativ-teritoriale.

Articolul 18. Regimul juridic al terenurilor din domeniul public

(1) Terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:

a) nu pot fi înstrăinate nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice;

b) nu pot fi supuse executării silite;

c) asupra lor nu se pot constitui garanții reale, interdicții și măsuri asiguratorii;

d) nu pot fi dobîndite de terți prin uzucapiune.

(2) Actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sînt lovite de nulitate absolută.

(3) Terenul din domeniul public poate fi trecut în domeniul privat, după caz, prin hotărîre de Guvern, prin decizie a consiliului local sau a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, dacă bunurile amplasate sau

activitățile desfășurate pe acesta nu mai sînt afectate scopurilor indicate la articolele 16 și 17.

(4) Prevederile alin. (3) se aplică *mutatis mutandis* în cazul trecerii terenurilor din domeniul privat în domeniul public.

(5) Terenurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrare ministerelor, altor autorități ale administrației publice centrale, autorităților administrației publice locale, instituțiilor publice, societăților pe acțiuni cu capital majoritar de stat, întreprinderilor de stat sau municipale.

(5) Darea în administrare, în folosință sau în concesiune se efectuează, după caz, prin hotărîre de Guvern, prin decizie a consiliului local sau Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

(6) Darea în folosință sau concesiune a terenurilor din domeniul public se fac prin licitație publică sau concurs, cu excepția prevăzută la alin. (7).

(7) Guvernul sau, după caz, consiliul local sau Adunarea Populară indică în hotărîrea de Guvern sau, după caz, în decizie autoritatea administrației publice, instituția publică, societatea pe acțiuni, întreprinderea stat sau municipală care va asigura organizarea licitației publice sau a concursului și va încheia din numele Guvernului contractul de transmitere a dreptului de folosință sau de concesiune a terenului din domeniul public.

(8) Fără a desfășura licitație publică, statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială pot transmite, terenuri din domeniul public în folosință:

- a) organizațiilor necomerciale cu statut de utilitate publică;
- b) proprietarilor de construcții autorizate și amplasate pe acestea;
- c) persoanelor juridice de drept public.

Articolul 19. Regimul juridic al terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

Terenurile din domeniul privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale sînt supuse regimului juridic de drept comun, care se administrează și se folosesc în condițiile stabilite de prezentul Cod și actele normative adoptate în baza acestuia

Articolul 20. Delimitarea terenurilor proprietate publică

(1) În cazul în care terenurile proprietate publică a statului se învecinează cu terenuri proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale, reprezentanții statului și reprezentanții unității administrativ-teritoriale coordonează hotarele acestor terenuri. Dacă reprezentanții părților nu convin asupra hotarelor, litigiul se examinează în instanță de judecată.

(2) În cazul în care terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi se mărginesc cu terenurile proprietate publică ale unității administrativ-teritoriale de nivelul al doilea, reprezentanții acestor unități administrativ-teritoriale coordonează hotarele terenurilor. Dacă reprezentanții autorităților nu convin asupra hotarelor, litigiul se examinează în instanță de judecată.

(3) Executarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor care aparțin domeniului public sau celui privat, se vor efectua conform Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice și procedurii stabilite de Guvern.

(4) Cheltuielile de executare a lucrărilor de identificare și de formare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se suportă de la bugetul de stat, din contul bugetelor unității administrativ-teritoriale respective sau din alte surse neinterzise de lege.

Articolul 21. Circulația terenurilor proprietate publică între stat și autoritățile publice locale

(1) Terenurile din proprietatea publică a statului pot fi transmise în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale prin hotărâre de Guvern, cu acordul autorităților administrației publice locale.

(2) Trecerea terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul lor public se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(3) Trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal), dacă Constituția sau legea organică nu dispune altfel. Terenurile de uz public pot fi trecute în domeniul privat doar dacă nu mai sînt destinate uzului public.

(4) Transmiterea terenurilor din proprietatea statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale se face, la propunerea Guvernului, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(5) Transmiterea terenurilor din proprietatea unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului se efectuează, după caz, prin hotărâre de Guvern, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(6) Transmiterea terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică altei unități administrativ-teritoriale se efectuează prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal), la solicitarea autorității publice locale interesate de transmiterea terenului.

(7) Transmiterea terenurilor agricole proprietate a unității administrativ-teritoriale din administrarea unei autorități a administrației publice locale în administrarea altei autorități a administrației publice locale se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a

unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(8) Transmiterea terenurilor agricole proprietate a unității administrativ-teritoriale în folosința instituțiilor, organizațiilor și întreprinderilor de stat și municipale pentru desfășurarea activității acestora se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(9) Hotărârea/decizia de trecere a terenului dintr-un domeniu în altul poate fi atacată în contencios administrativ.

Articolul 22. Înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

(1) Terenul din domeniul privat poate fi înstrăinat doar prin licitație publică, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege.

(2) Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritatea executivă a administrației publice locale în baza deciziei consiliului local, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenția Proprietății Publice.

(3) La încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, de către vânzător pot stabili grevări, cu titlu provizoriu sau perpetuu, în sarcina dobânditorului.

(4) Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate se efectuează la prețul de piață.

(5) Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi utilizat ca bun imobil separat conform normativelor în domeniu se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi utilizat ca bun imobil separat se efectuează prin contract direct la prețul de piață.

(6) Prevederile alin.(6) se aplică și în cazul atribuirii terenurilor cu drept de suprafață, locațiune și arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se transmit cu drept de suprafață, locațiune și arendă prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

(7) 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, care, potrivit parametrilor și amplasării, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, precum și care nu poate fi separat ca în comun cu alte suprafețe să formeze bunuri de sine stătătoare, se transmit în proprietate gratuit de către autoritățile publice locale persoanelor în a căror posesie de fapt se află. În cazul în care, după parametri și amplasare, terenurile menționate pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, acestea după formare și înregistrare se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

(8) Prin lege se pot institui drepturi de preemțiune la dobândirea terenurilor din domeniul privat, care poate fi exercitat după obținerea ofertei în rezultatul licitației publice.

(9) Consiliul local sau statul poate greva cu servituți terenul propus spre vânzare. În cazul vânzării terenului ocupat de drumuri tehnologice și alte terenuri ce servesc activitățile agricole, implicate într-un singur proces tehnologic, vânzătorul poate condiționa vânzarea de efectuarea comasării sectoarelor respective cu sectoarele de teren adiacente, deținute în proprietate de cumpărător.

(10) Dacă cumpărătorul nu respectă servituțile și condițiile stabilite conform alin.(10), consiliul local sau statul rezolvă contractul de vânzare-cumpărare a terenului.

(11) Plata prețului se face integral într-un termen ce nu va depăși 90 de zile de la data încheirii contractului de vânzare-cumpărare.

(12) În cazul neachitării plății în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată.

(13) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor din domeniul privat al statului se varsă la bugetul de stat.

(14) Mijloacele bănești rezultate din vânzarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se varsă la bugetul unității administrativ-teritoriale respective și se folosesc pentru achiziționarea terenului în condițiile stabilite la art. 24 alin. (4) și dezvoltarea teritoriului.

(15) Vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale, iar din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se efectuează de Agenția Proprietății Publice, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare.

(16) Schimbul de terenuri proprietate publică a statului cu terenuri ale unităților administrativ-teritoriale se efectuează prin hotărâre de Guvern, cu condiția existenței unei decizii a autorității deliberative a administrației publice locale privind acceptul sau, după caz, privind solicitarea schimbului de terenuri.

(17) Terenurile ce urmează a fi schimbate trebuie să fie echivalente după valoare. Valoarea terenurilor este determinată pe baza raportului de evaluare, elaborat de către întreprinderile de evaluare licențiate.

(18) În cazul în care terenurile schimbate nu au aceeași valoare, diferența de valoare poate fi compensată pecuniar sau printr-o suprafață de teren cu valoarea egală celui supus schimbului.

(19) Schimbul terenurilor din domeniul public al statului, precum și al terenurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale pe terenuri proprietate privată al unei persoane fizice sau juridice poate fi în folosul comunității în baza unui studiu de cercetare.

Secțiune a 2-a. Proprietatea privată asupra terenurilor

Articolul 23. Reglementarea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor

(1) Dreptului de proprietate și altor drepturi reale asupra terenurilor se aplică prevederile Codului civil, cu particularitățile stabilite de prezentul Cod.

(2) Dreptul de proprietate asupra terenurilor poate fi limitat în măsura prevăzută de prezentul Cod sau de alte acte legislative, precum și de drepturile terților.

(3) Nu se admite restituirea terenurilor naționalizate pînă la adoptarea Codului funciar nr. 828/1991.

Articolul 24. Subiecții dreptului de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobîndit, în condițiile legii, de persoanele fizice și juridice, cu excepțiile stabilite de prezentul Cod.

(2) Persoanele străine, investitorii străini sau apatrizii nu pot dobîndi drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau din fondul forestier, sub sancțiunea nulității absolute al actului juridic de dobîndire.

(3) În cazul dobîndirii terenurilor menționate în alin. (2) prin moștenire, aceștia sînt obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile.

(4) În cazul în care, în termenul prevăzut la alin. (3), terenul nu a fost înstrăinat, autoritățile publice locale achiziționează terenul, la valoarea de piață, în baza raportului de evaluare întocmit conform legislației, de la persoana care nu este în drept să îl dețină în proprietate.

(5) Mijloacele financiare pentru achiziționarea terenului în condițiile stabilite la alin. (4) vor fi suportate din contul mijloacelor bănești obținute de la înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale, schimbarea destinației terenurilor sau alte surse.

Articolul 25. Obligațiile proprietarului și altor deținători de terenuri

(1) Proprietarul și alți deținători de teren au următoarele obligații:

a) respectarea hotarelor terenului, asigurarea integrității bornelor de delimitare a hotarelor;

b) respectarea categoriei de destinație a terenurilor;

c) înregistrarea dreptului asupra terenului în Registrul bunurilor imobile.;

d) efectuarea măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole aprobate de Guvern;

e) respectarea dreptului de vecinătate;

f) neadmiterea acțiunilor care ar afecta cantitativ, calitativ terenurile vecine;

g) aplicarea măsurilor de protecție a solului împotriva poluării;

h) aplicarea măsurilor de ameliorare conform planului de utilizare a solului aprobat de consiliul local;

i) întreținerea terenurilor într-o stare fitosanitară (combaterea și răspîndirea buruienilor);

j) achitarea la timp impozitul funciar pentru folosirea terenurilor;

k) notificarea autorităților administrației publice locale de nivelul întâi despre schimbarea modului de folosință a terenurilor;

l) notificarea în scris autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, în termen de 30 de zile despre schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole.

(2) În cazurile transmiterii terenurilor în folosință, posesiune, obligațiile stabilite de prezentul Cod revin persoanei care a dobândit folosința sau posesia terenului cu excepția obligațiilor stabilite la alin.(1) lit.j).

Capitolul III TERENURILE CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

Secțiunea 1. Clasificare

Articolul 26. Terenurile cu destinație agricolă

(1) Terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sînt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii, precum și pentru obținerea produselor energetice în condițiile prevăzute la alin. (2) lit. c).

(2) Terenurile cu destinație agricolă pot fi folosite în următoarele moduri:

a) pentru obținerea producției agricole (arabile, inclusiv serele, solarile și răsadnițele, pîrloagele, livezile, viile, plantațiile de nuci, plantațiile de dud, plantațiile eterooleaginoase, arbuștii fructiferi, grădinile, fînețe și pășuni și altele asemenea – cele cu vegetație);

b) pentru construcții agricole – terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de fătări, de ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice, pensiuni agroturistice, inclusiv amenajările piscicole, iazurile antierozionale, drumurile care servesc activităților agricole, instalațiile de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație;

c) terenurile ocupate de culturi de plante energetice lemnoase (plop, salcie, salcîm) care au gradul de evaluare a fertilității naturale mai mic de 40 sau care se află în luncile râurilor ori în alte zone cu risc de inundații;

d) fișiile forestiere;

e) loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole;

f) terenuri degradate (rîpî, alunecări de teren, mlaștini).

(3) Construcțiile de pe terenurilor cu destinație agricolă se efectuează în baza documentației de proiect aprobată de instituțiile abilitate și autorizației de construcție eliberate în condițiile legii, precum și să fie prevăzute cu dotări pentru ocrotirea mediului.

Articolul 27. Schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole

(1) Schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole specificate la art. 26 alin. (2) lit. a) se face de către proprietar sau de către deținătorul de teren cu acordul proprietarului.

(2) Schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole în scopurile specificate la art. 26 alin. (2) lit. b) se face prin decizia consiliului local al unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi în temeiul cererii proprietarului, în cazul orașului Chișinău – prin decizie a consiliului municipal Chișinău, sau autorității administrației publice centrale în administrarea căreia se află terenurile pentru terenurile proprietate publică a statului.

(3) Pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii stipulate la art. 26 alin. (2) lit. b), proprietarul se adresează cu un demers autorităților administrației publice locale, în care argumentează necesitatea edificării obiectivului de infrastructură a agriculturii, la care anexează:

1) copia de pe buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau copia de pe decizia de înregistrare a întreprinderii, instituției, organizației și/sau copia de pe extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice;

2) extrasul din Registrul bunurilor imobile;

3) planul cadastral al terenului;

4) decizia consiliului local privind casarea plantațiilor (pentru terenurilor ocupate de plantații perene).

(4) Autoritățile administrației publice locale, în termenul stabilit de legislație, examinează demersul și materialele prezentate de proprietar și aduce la cunoștința acestuia decizia autorității deliberative a administrației publice locale privind schimbarea modului de folosință în scopul edificării obiectivelor de infrastructură a agriculturii.

(5) În termen de 30 de zile lucrătoare de la schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole, proprietarul este obligat să informeze, în scris, autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi, specificând suprafața terenului, modul anterior și cel actual de folosință a terenului și numărul cadastral al acestuia (pentru terenurile înregistrate), în scopul modificării înscrierilor în Cadastrul funciar.

Articolul 28. Terenurile cu destinație agricolă de calitate superioară

Terenuri cu destinație agricolă de calitate superioară reprezintă terenurile amplasate pe suprafață orizontală (înclinația < 1°) și cvasiorizontală (înclinația 1-3°) cu nota de bonitate a învelișului de sol mai mare de 60 de puncte (indiferent de unitatea de relief pe care sînt amplasate).

Articolul 29. Terenurile irigate și desecate și modul de clasare

(1) În funcție de lucrările de amenajare, terenurile agricole se clasifică în:

a) terenuri irigate;

b) terenuri desecate.

(2) Terenuri irigate se consideră terenurile potrivite pentru agricultură și irigare, amenajate cu sisteme de irigație staționare sau provizorii, legate de surse de apă ce asigură irigarea acestor terenuri.

(3) Terenurile desecate fac parte din terenurile amenajate cu rețele de drenaj (de tip deschis sau închis), care asigură regimul normal de apă și de aer pentru dezvoltarea culturilor agricole.

(4) Terenurile se clasează în categoria celor irigate ori desecate prin decizia Consiliului local al unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi în temeiul cererii proprietarului, în cazul orașului Chișinău – prin decizie a consiliului municipal Chișinău.

(5) Clasarea terenurilor irigate și a celor desecate în categoria celor neirigate se face în temeiul cererilor proprietarilor de teren, prin decizia Consiliului local al unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în cazul orașului Chișinău – prin decizie a consiliului municipal Chișinău și se efectuează în următoarele cazuri:

- a) pierderea surselor de irigare;
- b) uzarea/casarea rețelei de drenaj, de irigație, ceea ce impune schimbarea sau reconstrucția ei;
- c) degradarea calității apei pînă la indicii inadmisibili pentru irigarea culturilor agricole;
- d) retragerea terenurilor agricole pentru alte necesități ale statului și societății decît cele agricole și silvice;
- e) schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole pentru care nu este necesar irigare;
- j) schimbarea destinației terenurilor agricole pentru care nu este necesar irigare.

(6) Cererile de clasare a terenurilor irigate și desecate în categoria celor neirigate se prezintă de către proprietarii de terenuri administrației publice locale de nivelul întâi pînă la 1 octombrie a anului în curs.

(7) Autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi sistematizează cererile privind clasarea terenurilor irigate și desecate în categoria celor neirigate pînă la 1 noiembrie a anului în curs, cu notificarea autorității administrative de gestionare a apelor, și adoptă decizia privind clasarea terenurilor irigate și desecate în categoria celor neirigate.

(8) Decizia adoptată a consiliului local al unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în cazul orașului Chișinău – a Consiliului municipal Chișinău, privind clasarea terenurilor irigate și desecate în categoria celor neirigate servește drept temei pentru introducerea modificărilor respective în documentația cadastrală funciară.

Articolul 30. Terenurile desecate

(1) Desecarea terenurilor se efectuează în scopul utilizării lor în agricultură, al stopării proceselor distructive (alunecărilor de teren etc.), protecției și utilizării construcțiilor și al amenajărilor.

(2) Sistemul de desecare se proiectează în funcție de particularitățile fizice ale solurilor și de regimul lor hidric.

(3) Construcția sistemelor de desecare se efectuează în baza unui acord comun între proprietarii de teren, autentificat în modul stabilit de legislație.

(4) Prejudiciile cauzate proprietarilor de teren în urma construcției sistemelor de desecare se repară de persoanele fizice sau juridice în favoarea cărora au fost efectuate aceste lucrări.

(5) Condițiile utilizării sistemelor de drenaj/exploatarea sistemelor de desecare se stabilesc de Guvern.

(6) În procesul valorificării terenurilor desecate vor fi respectate toate condițiile impuse de utilizarea rațională a sistemului de desecare.

Articolul 31. Drumurile care servesc activităților agricole

(1) Drumurile care servesc activităților agricole traversează și deservesc terenurile cu destinație agricolă a unui singur proprietar și stabilesc legătura între masivele de terenuri și drumurile publice și deservesc mai mulți proprietari.

(2) Se interzice exploatarea drumurilor care servesc activităților agricole altfel decât cel de folosință.

Secțiunea 2. Arenda terenurilor agricole

Articolul 32. Contractul de arendă

(1) Plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește prin acordul părților contractante.

(2) Termenul arendei terenurilor agricole se stabilește de către părțile contractante, și nu poate fi mai mic de un an și mai mare de 30 de ani.

(3) Pe terenurile transmise în locațiune, în arendă nu pot fi construite construcții capitale.

Articolul 33. Arenda terenurilor proprietate publică

(1) Terenurile agricole proprietate publică se transmit în arendă prin licitație publică de către titularii dreptului de administrare desemnați de către Guvern sau de către autoritățile administrației publice locale, în modul stabilit de Codul civil nr. 1107/2002.

(2) Drumul care servește activităților agricole, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, se dă în arendă fără licitație deținătorilor de terenuri adiacente.

Articolul 34. Transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritatea publică locală

(1) În cazul în care proprietarul terenului agricol, mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu folosește terenul agricol potrivit modurilor de folosință prevăzute la art. 26, autoritatea publică locală poate să-și rezerve dreptul de a administra terenul dat, dispunând arendarea lui, în următoarele condiții:

a) proprietarul terenului este somat în scris că în termen de trei luni să ia măsurile necesare privind modul de folosință a terenului;

b) în cazul în care somația rămîne fără efect, autoritatea publică locală (consiliul local) decide darea acestui teren în arendă pentru un termen de maximum 5 ani în funcție de cauza necultivării terenului de către proprietar;

c) proporția plății de arendă ce se cuvine proprietarului terenului va constitui 70% din plata arendei terenului agricol care va fi depozitată pe un cont special, iar diferența va fi achitată primăriei.

(2) Administrarea terenului agricol de către autoritățile publice locale nu este un impediment pentru înstrăinarea sau constituirea altor drepturi reale de către proprietar.

(3) Proprietarul sau dobînditorii legali pot în orice moment, printr-o declarație scrisă adresată autorităților publice locale, să-și întoarcă dreptul de a administra terenul agricol, contractele de arendă fiindu-le opozabile pînă la expirarea termenului pentru care au fost încheiate.

Articolul 35. Înregistrarea contractului de arendă

(1) Contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole sau la organele teritoriale cadastrale din raza de activitate, în modul stabilit de Codul civil nr. 1107/2002.

(2) Organul cadastral teritorial va prezenta autorității administrației publice locale de nivelul întâi din zona de activitate a acestuia informația privind înregistrarea contractelor de arendă din registrul cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea, modificarea sau rezilierea contractelor de arendă în termen de o lună de la efectuarea înscrisurilor.

(5) Neînregistrarea contractului are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

Articolul 36. Subarenda terenurilor agricole

Terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimțămîntul proprietarului, dat în formă scrisă și prin încheierea unui contract separat în condițiile stabilite în Codul civil nr. 1107/2002.

Secțiunea a 3-a. Consolidarea terenurilor agricole

Articolul 37. Consolidarea terenurilor agricole

(1) Consolidarea terenurilor agricole reprezintă un complex de acțiuni organizatorice, juridice și tehnice, acceptate de către proprietari, întreprinse în scopul optimizării structurii terenurilor agricole în funcție de proprietar, suprafață, amplasament.

(2) Consolidării pot fi supuse terenurile agricole situate în limitele unei singure localități.

(3) Consolidarea terenurilor agricole se efectuează din inițiativa proprietarilor de terenuri prin următoarele modalități:

a) în baza contractului de activitate economică comună (cooperativele agricole de producție);

b) prin folosirea în comun a terenurilor agricole (în conformitate cu statutul întreprinderilor agricole);

c) prin separare, comasare și redefinire a hotarelor sectoarelor de teren, prin arendă, vânzare-cumpărare, prin schimbul sectoarelor de teren de către deținătorii de teren, inclusiv între deținătorii de teren participanți la procesul de consolidare; precum și prin alte modalități neinterzise de lege.

(4) Metoda de consolidare a sectoarelor de teren agricole o vor alege proprietarii de teren.

Articolul 38. Principiile consolidării terenurilor agricole

(1) În cadrul procesului de consolidare a terenurilor agricole se respectă următoarele principii:

a) necesitatea economico-socială;

b) transparența activităților;

c) protecția mediului.

(2) La consolidarea terenurilor agricole sînt respectate următoarele condiții:

a) consolidarea terenurilor agricole poate fi executată cu participarea a cel puțin 70% din proprietarii terenurilor implicate în procesul de consolidare, sau de proprietarii care dețin cel puțin 80% din suprafețele acestor terenuri;

b) consolidarea terenurilor agricole să asigure o exploatare mai eficientă a terenurilor de pînă la consolidare;

c) există acordul persoanelor a căror interese pot fi atinse în urma consolidării terenurilor (creditorii ipotecari, arendași);

d) în urma procedurii de consolidare nu se va micșora în mod substanțial valoarea terenurilor propuse pentru consolidare;

e) consolidarea nu va afecta condițiile de activitate economică a proprietarilor sectoarelor de teren adiacente, neimplicate în procesul de consolidare.

(3) Proprietarul care nu este de acord cu consolidarea terenurilor este strămutat, prin decizie a instanțelor de judecată, atribuindu-i-se un teren echivalent cu cel deținut pînă la consolidare în câmpul consolidat. În cazul în care atribuirea unui sector de teren echivalent cu cel deținut pînă la consolidare nu este posibilă, atunci proprietarului i se compensează în bani diferența dintre prețul de piață a terenului cedat față de cel propus, de către proprietarii ce au inițiat consolidarea.

(4) Executantul proiectului de consolidare a terenurilor agricole va proiecta astfel proiectul de consolidare ca să asigure existența dreptului de ipotecă, în cazul în care terenul la momentul consolidării era ipotecat sau, după caz, va înștiința creditorii ipotecari în vederea luării măsurilor de asigurare a creanțelor sale.

(5) Oficiile cadastrale teritoriale nu vor înregistra terenurile consolidate fără acordul creditorului privind modificarea, substituirea sau stingerea gajului asupra terenurilor ipotecate pînă la consolidare.

(6) Consolidarea terenurilor agricole situate în pante se efectuează la nivel de bazin de recepție (hidrografic), în special pentru combaterea eroziunii solului și stabilizarea alunecărilor de teren.

(7) Nu se admit acțiunile de consolidare care pot avea impact negativ asupra mediului înconjurător și a resurselor naturale.

Articolul 39. Consolidarea terenurilor prin schimb benevol

(1) Cererile de consolidare sau asistență în procesul de consolidare a terenurilor prin schimb benevol pot fi prezentate primăriei de doi sau mai mulți proprietari de teren.

(2) Schimbul benevol de terenuri agricole, cu antrenarea mai multor terenuri agricole separate, poate fi dirijat de către primăria localității respective.

(3) Cheltuielile pentru efectuarea investigațiilor și evaluarea terenului, elaborarea proiectului de consolidare a terenurilor, perfectarea documentelor de înregistrare în registrul bunurilor imobile vor fi suportate de la bugetul de stat sau de la bugetele autorităților publice locale (fonduri speciale) și surse private (fermieri, antreprenori, alți investitori).

(4) Proprietarii care doresc să facă schimb de terenuri în baza unei înțelegeri reciproce vor avea dreptul să colecteze roada culturilor anuale și multianuale de pe aceste terenuri.

(5) Litigiile apărute în procesul implementării proiectului de consolidare a terenurilor agricole prin schimb benevol se soluționează în modul stabilit de legislație.

(6) Dispoziția primarului cu privire la consolidarea terenurilor agricole prin schimb benevol se ia în baza:

- a) cererilor participanților la procesul de consolidare a terenurilor;
- b) planului cadastral al terenurilor ce vor constitui obiectul consolidării;
- c) proiectului de consolidare a terenului;
- d) condițiilor schimbului de terenuri;
- e) acordurilor de schimb benevol în scopul consolidării terenurilor;
- f) surselor de finanțare a lucrărilor de consolidare și a termenului presupus de finalizare;
- g) elaborării unui nou plan cadastral;
- h) modificării documentelor ce confirmă drepturile deținătorilor de teren;
- î) reînregistrării sectoarelor de teren.

(7) Dispoziția cu privire la demararea procesului de consolidare a terenurilor prin schimb benevol, în formă scrisă, se înmânează participanților la procesul de consolidare și se aprobă de aceștia.

(8) Terenurile consolidate prin schimb benevol se reînregistrează în baza deciziei primarului de aprobare a proiectului de consolidare.

Articolul 40. Consolidarea de către autoritățile publice locale a terenurilor prin vânzare-cumpărare

(1) Autoritățile administrației publice locale au dreptul de a procura terenuri la prețul de piață prin tranzacții benevole cu persoane fizice și persoane juridice.

(2) Plata pentru terenurile procurate se va face din contul mijloacelor unui fond special al primăriei.

Articolul 41. Evaluarea terenurilor supuse consolidării

(1) Terenurile supuse consolidării se evaluează în baza prețului de piață. Plantațiile horticole, instalațiile ingineresti, construcțiile amplasate pe sectorul de teren supus consolidării sînt evaluate și sînt luate în considerare la stabilirea prețului total al sectorului de teren.

(2) Participanții la procesul de consolidare primesc terenuri agricole la prețul de piață echivalent prețului de piață al terenului deținut anterior.

Capitolul IV TERENURILE FONDULUI FORESTIER

Articolul 42. Structura fondului forestier

(1) Terenurile din fondul forestier au următoarele moduri de folosință:

- a) terenuri acoperite cu păduri;
- b) terenuri pentru împădurire și/sau reîmpădurire, inclusiv terenuri degradate (ogașe, ravene, alunecări de teren, solonceacuri, cariere etc.);
- c) terenuri afectate gospodăriei silvice (construcții, infrastructură, arabil, fînațe, plantații multianuale, remize etc.);
- d) terenuri pentru creșterea materialului forestier de reproducere (pepiniere, repicaje etc.);
- e) terenuri neproductive (pante abrupte, mlaștini, stîncării, solonețuri etc.).

(2) Solurile puternic erodate necesită a fi protejate de eroziune prin împădurire sau prin formarea pajiștilor temporare.

Articolul 43. Utilizarea terenurilor destinate fondului forestier

(1) Terenurile destinate fondului forestier proprietate publică a statului și proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se folosesc de către întreprinderi, instituții, organizații silvice, alte întreprinderi, precum și persoane fizice conform destinației.

(2) Terenurile fondului forestier proprietate publică a statului pot fi folosite în alte scopuri, dacă această folosință este compatibilă cu interesele gospodăriei silvice, în baza hotărîrii de Guvern.

(3) Terenurile fondului forestier proprietate privată se folosesc de proprietari conform destinației în conformitate cu legislația în vigoare.

Capitolul V TERENURILE FONDULUI APELOR

Articolul 44. Structura terenurilor destinate fondului apelor

Terenurile destinate fondului apelor includ următoarele moduri de folosință:

- a) terenurile aflate sub ape – cele aflate permanent sub albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor sau rezervoarelor de apă și mlaștini;
- b) terenurile repartizate pentru fîșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor;
- c) terenurile pe care sînt amplasate construcții hidrotehnice și alte construcții care deserveșc fondul apelor – cele pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă și alte necesități care deserveșc domeniul gospodăririi apelor.

Articolul 45. Drepturile asupra terenurilor fondului apelor

(1) Terenurile fondului apelor pot fi în proprietate publică a statului, proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată.

(2) Persoanele fizice și juridice pot deveni proprietari ai iazurilor antierozionale, pot construi bazine de apă, instalații hidrotehnice, alte instalații și canale amplasate pe terenurile private în baza documentației de proiect aprobată de instituțiile abilitate și autorizației de construcție eliberate de autoritatea executivă a administrației publice locale.

Articolul 46. Fîșiile riverane și zonele de protecție a apelor și zonele de protecție sanitară

(1) Fîșiile riverane și zonele de protecție a apelor, zonele de protecție sanitară se stabileșc pe malurile râurilor și bazinelor de apă, stațiilor și posturilor hidrometeorologice, construcțiilor hidrotehnice și de acumulare a apei, prizelor de captare și aprovizionare cu apă potabilă și cu apă tehnologică, apeductelor magistrale și interraionale.

(2) Suprafețele, condițiile și modul de folosire a terenurilor din zonele de protecție și cele sanitară se reglementează în legislația din domeniul mediului.

Capitolul VI TERENURILE DESTINATE CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Articolul 47. Modurile de folosință a terenurilor destinate construcțiilor

Terenurile destinate construcțiilor includ următoarele moduri de folosință:

- a) pentru amplasarea construcțiilor locative;
- b) pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii;
- c) pentru amplasarea construcțiilor publice;
- d) pentru amplasarea construcțiilor industriale;

- e) pentru amplasarea obiectivelor transportului;
- f) pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare;
- g) pentru exploatări minere;
- h) pentru amplasarea obiectivelor recreative;
- i) pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii;

Articolul 48. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor locative

(1) Terenurile pentru amplasarea locuințelor includ: terenurile pe care sînt amplasate case individuale de locuit, blocurile locative, locuințele sociale, locuințele de serviciu, locuințele de manevră, hotelurile-azil, căminele, locuințele cu statut special, casele de vacanță, stucturile de primire turistică cu funcții de cazare cu excepția pensiunilor agroturistice.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea locuințelor este reglementat în Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe.

Articolul 49. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii

Terenurile pentru amplasarea pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii includ: terenurile pe care sînt amplasate piețele comerciale, depozitele angro, centrele comerciale, magazinele, sediile și băncile.

Articolul 50. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor publice

Terenurile pentru amplasarea construcțiilor publice includ: terenurile aferente obiectivelor administrației publice centrale și locale, instituțiilor de stat sau municipale, obiectivelor de învățămînt și educație și obiectivelor de cult.

Articolul 51. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor industriale

Terenurile pentru amplasarea construcțiilor industriale includ: terenurile pentru clădiri de producere și păstrare și întreprinderile de generare a energiei.

Articolul 52. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor transportului

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor transportului includ: terenurile pentru transport rutier, feroviar, naval și aerian.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor transportului va fi reglementat prin legi speciale.

Articolul 53. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare includ: terenurile pentru rețelele subterane și supraterane de alimentare cu apă potabilă și tehnică, de canalizare, de termoficare, de alimentare cu energie electrică, de telefonie, construcțiile supraterane de pozare a instalațiilor electrice, stațiile de

pompare și de punere sub presiune, alte construcții și instalații ce fac parte din dotarea edilitară de interes public sau comun.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare se reglementează prin legi speciale.

Articolul 54. Terenurile pentru exploatarea minere

(1) Terenurile pentru exploatarea minere includ: terenurile utilizate pentru prospecțiuni, exploatarea sau extragerea zăcămintelor.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare se reglementează prin legi speciale.

Articolul 55. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor recreative

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor recreative includ: terenurile care sînt utilizate pentru amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor pentru odihnă și turism.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare se reglementează prin legi speciale.

Articolul 56. Terenurile aferente bunurilor imobile

(1) Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

(2) Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului la cererea persoanelor interesate, pentru determinarea suprafeței necesare în procesul tehnologic sau necesară pentru deservirea construcției.

(3) Pentru terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pentru care s-a instituit dreptul de suprafață prin efectul legii în folosul proprietarului construcției sau proprietarilor încăperilor izolate din construcție, planul geometric, elaborat după determinarea suprafeței necesare în procesul tehnologic sau necesară pentru deservirea construcției, se aprobă de către Agenția Proprietății Publice, corespunzător, de către autoritatea publică locală.

(4) Terenurile proprietate publică a statului aferente construcțiilor proprietatea statului pot fi transmise în locațiune de către autoritatea administrației publice centrale care le gestionează.

(5) Terenurile proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale aferente construcțiilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pot fi transmise în locațiune de către autoritățile publice locale.

Articolul 57. Modul de înstrăinare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

(1) Pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului, cumpărătorul prezintă Agenției proprietății Publice un demers prin care

solicită examinarea documentelor de vânzare-cumpărare a terenului aferent respectiv.

(2) Demersul va conține:

a) pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale – denumirea completă de firmă, sediul și numărul telefonului de contact;

b) pentru persoanele fizice – numele de familie și prenumele, codul personal din buletinul de identitate sau din pașaport.

(3) La demersul cumpărătorului va anexa:

1) schema terenului aferent și planul geometric, elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptul de proprietate asupra bunului;

4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz;

6) după caz, avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul și/sau clădirile amplasate pe terenul supus formării.

(4) La prezentarea demersului, Agenția Proprietății Publice urmează să îl înregistreze și, în termen de 30 de zile de la data depunerii demersului, să stabilească prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent în baza unei evaluări.

(5) După stabilirea prețului, cumpărătorul depune la Agenția Proprietății Publice o cerere pentru cumpărarea terenului aferent.

(6) Modelul cererii va conține date despre cumpărător și vânzător, temeiul și obiectul contractului, prețul terenului aferent și modul de achitare a acestuia, obligațiile părților, răspunderea, privind soluționarea litigiilor, dispoziții finale și rechizitele și semnăturile părților.

(7) La cerere, cumpărătorul va anexa:

1) planul geometric, aprobat de Agenția Proprietății Publice în modul stabilit de legislație;

2) prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent solicitat spre cumpărare, eliberat de Agenția Proprietății Publice;

3) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, copia buletinului de identitate sau a pașaportului pentru persoanele fizice.

4) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptului de proprietate asupra bunului.

5) după caz, avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul, și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul, și/sau clădirile amplasate pe terenul supus formării.

6) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției – în cazul construcțiilor nefinalizate.

7) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

(8) Agenția Proprietății Publice va examina posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat și, în termen de 30 zile de la data depunerii cererii:

a) va întocmi în patru exemplare și va semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului respectiv;

b) va respinge cererea sau va înainta setul de documente Ministerului Economiei și Infrastructurii pentru verificarea suplimentară a corectitudinii delimitării terenului solicitat spre procurare.

(9). Pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere.

(10) Modelul cererii va conține date despre cumpărător și vânzător, temeiul și obiectul contractului, prețul terenului aferent și modul de achitare a acestuia, obligațiile părților, răspunderea, privind soluționarea litigilor, dispoziții finale și rechizitele și semnăturile părților.

(11) La cerere cumpărătorul anexează:

1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

(12) La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local:

a) să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric;

b) să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv.

(13) După adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze cumpărătorului.

(14) La adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vânzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ține cont de interesele

proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu același număr cadastral și al proprietarilor terenurilor adiacente.

(15) În caz de refuz al vânzării terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta cumpărătorului, în termen de 30 de zile, un răspuns în scris, în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată.

(16) Copiile documentelor prezentate pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente pot fi autentificate de organele care le-au eliberat sau de către autoritățile administrației publice locale, în baza documentelor originale.

(17) Suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrării publice locale.

(18) Schema terenului aferent, elaborată de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, se coordonează cu organul local de arhitectură și urbanism. Refuzul coordonării va conține motivele argumentate în conformitate cu legislația. În cazul în care, în termen de 15 zile de la adresare, nu se prezintă refuzul întemeiat, schema terenului aferent se prezumă avizată.

(19) Planul geometric al terenului din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se aprobă de primarul localității, iar al terenului din domeniul privat al statului – de Agenția Servii Publice.

(20) Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesitățile tehnologice, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorității publice locale sau în administrarea Agenției Proprietății Publice.

(21) Primarul și, respectiv, Agenția Servicii Publice, în cazul în care este necesar, vor solicita avize privind posibilitatea vânzării terenului aferent de la organele pentru protecția mediului înconjurător, silviculturii, urbanismului și alte organe interesate.

(22) În cazul în care autoritățile nominalizate mai sus au stabilit că terenul solicitat pentru cumpărare nu poate fi privatizat, ele prezintă solicitantului, în termen de 10 zile, un aviz în care indică temeiurile ce nu permit privatizarea terenului respectiv.

(23) Prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent se determină în baza unei evaluări.

Capitolul VII

TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Articolul 58. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor speciale

Terenurile pentru amplasarea construcțiilor speciale includ: terenurile destinate necesităților de apărare și terenuri pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne (construcțiile, instalațiile, amenajările care deservește activitățile domeniilor speciale, inclusiv terenurile culuarului de frontieră și fișia de protecție a frontierei).

Articolul 59. Structura terenurilor cu altă destinație specială

(1) Terenurile cu destinație specială sînt proprietate publică a statului.

(2) Modul de repartizare și utilizare a terenurilor destinate necesităților de apărare și pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne se stabilește de Guvern.

Capitolul VIII

TERENURILE DESTINATE OCROTIRII NATURII ȘI DE VALOARE ISTORICO-CULTURALĂ

Articolul 60. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii includ: terenurile utilizate pentru obiectele și complexele naturale ale ariilor naturale protejate de stat.

(2) Regimul juridic a terenurilor ariilor naturale protejate de stat este reglementat de Legea nr.1538/1991 privind fondul ariilor naturale protejate de stat.

Articolul 61. Terenuri pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală includ: terenurile utilizate pentru monumente arheologice și arhitecturale din patrimoniul cultural și natural.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală este reglementat de Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor.

Capitolul IX

SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENURILOR

Articolul 62. Noțiuni generale

(1) Schimbarea destinației terenurilor reprezintă trecerea terenului dintr-o categorie de destinație în altă categorie de destinație.

(2) Categoria de destinație a terenului se consideră modificată la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 63. Schimbarea destinației terenurilor

(1) Schimbarea destinației terenurilor, cu excepția destinației de terenuri prevăzute la alin. (3), se aprobă:

a) prin hotărîre a Guvernului – pentru terenul proprietate publică a statului și în cazurile prevăzute la alin. (4);

b) prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea și, respectiv, prin hotărîrea Adunării Populare a Unității teritoriale

Administrative a Găgăuziei în a căror proprietate se află terenul, iar pentru extragerea substanțelor minerale utile și construcțiilor de producere necesare pentru exploatarea acestora în raza perimetrelor minere în temeiul cererii proprietarului sau deținătorului de teren cu acordul proprietarului autentificat notarial;

c) prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului, iar pentru extragerea substanțelor minerale utile și construcțiilor de producere necesare pentru exploatarea acestora în raza perimetrelor minere în temeiul cererii proprietarului sau deținătorului de teren cu acordul proprietarului autentificat notarial.

(3) Schimbarea destinației terenurilor agricole, de calitate superioară, forestiere, a terenurilor ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (4).

(4) Se permite modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară și a terenurilor din fondul forestier în altă categorie de destinație în următoarele cazuri:

a) amplasării obiectelor liniare (drumuri, linii de comunicații electronice, rețele de gaze naturale, energie electrică, energie termică, aprovizionare cu apă și canalizare, conducte);

b) amplasării obiectivelor de producere a energiei electrice regenerabilă;

c) extragerii substanțelor minerale utile de importanță națională și a construcțiilor de producție necesare pentru exploatarea acestora în limitele perimetrelor miniere.

(5) Construcția obiectelor de protecție a solului, ameliorative, forestiere nu se consideră modificare a categoriei destinației terenului.

(6) Criteriile de selectare a terenurilor agricole de calitate superioară pentru cazurile menționate la alin. (4) se stabilesc de Guvern.

Articolul 64. Modul de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor

(1) Deținătorii de terenuri interesați de schimbarea categoriei de destinație a terenurilor prezintă un demers:

a) autorității administrative de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare, pentru terenurile proprietate publică a statului, cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale care administrează terenul;

b) autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale respective;

c) autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi – pentru terenurile proprietate privată.

(2) La demers se anexează:

a) copia de pe buletinul de identitate (pentru persoana fizică) sau copia de pe decizia de înregistrare a întreprinderii, instituției, organizației și copia de pe extrasul din Registrul de stat (pentru persoanele juridice);

b) extrasul din Registrul bunurilor imobile;

c) planul cadastral al terenului;

d) schema de amplasare a imobilului și a rețelelor edilitare, avizată de către arhitectul-șef, autoritățile centrale din domeniul sănătății, mediului, situațiilor excepționale și urbanizmului și, după caz, acordul de mediu, emis de către autoritatea competentă în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

(3) În cazul schimbării destinației terenurilor agricole și silvice, se anexează suplimentar:

a) studiul pedologic elaborat de întreprinderile de stat în domeniu;

b) decizia consiliului local privind casarea plantațiilor (pentru terenurile ocupate de plantații perene).

(4) În cazul schimbării categoriei de destinație a terenurilor pentru exploatarea zăcămintelor de substanțe minerale utile, se anexează suplimentar:

a) actul de certificare a perimetrului minier;

b) proiectul de recultivare a terenurilor sau actul comisiei autorității administrației publice locale privind finalizarea lucrărilor de recultivare a terenurilor (în cazul extinderii carierelor existente ori al solicitării de noi terenuri în localitatea respectivă sau în altă localitate), pentru exploatarea de zăcăminte minerale utile epuizate, încheierea pedologică privind determinarea notei de bonitate a solurilor, pentru terenurile reîncadrate în circuit după recultivare, în scopul calculării prejudiciului cauzat de degradarea stării de calitate a solului.

(5) Nu se permite transmiterea (schimbarea categoriei de destinație) terenurilor pentru extinderea carierelor fără prezentarea actelor privind recultivarea și reîncadrarea în circuitul agricol a terenurilor atribuite anterior, conform proiectului și planului calendaristic de exploatare și recultivare a zăcămintelui.

(6) Pentru terenurile proprietate publică a statului autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare după caz, pe baza materialelor prevăzute la alin. (2) și (3), perfectează dosarul și, în termen de o lună, elaborează și înaintează spre avizare proiectul hotărârii, cu prezentare ulterioară, în modul stabilit, Guvernului spre aprobare hotărârea privind schimbarea destinației terenurilor dintr-o categorie de destinație în alta, la propunerea consiliului local respectiv.

(7) Pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, autoritatea executivă a unității administrativ-teritoriale, după caz, pe baza materialelor prevăzute la alin. (2) și (3) și a dosarului perfectat, prezintă consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea și, respectiv, Adunării Populare a Găgăuziei spre aprobare decizia privind schimbarea destinației terenurilor agricole.

(8) Pentru terenurile proprietate privată, pe baza materialelor prevăzute la alin. (2) și (3), autoritatea executivă a unității administrativ-teritoriale prezintă

consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul spre aprobare decizia privind schimbarea destinației terenurilor agricole.

(9) Guvernul, consiliul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, Adunarea Populară a Găgăuziei adoptă hotărârea/decizia de schimbare a destinației terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din alte categorii de terenuri incluse în circuitul agricol, pentru a fi folosite în alt scop decât cel agricol, în termen de o lună de la transferarea de către persoanele fizice sau persoanele juridice la bugetele respective a mijloacelor bănești echivalente cu pierderile cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol, conform tarifelor stabilite de către Parlament.

(10) Schimbarea destinației terenurilor se efectuează numai după compensarea pierderilor.

Articolul 65. Compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului forestier

(1) Compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului forestier se efectuează în toate cazurile de către persoanele fizice și persoanele juridice interesate, indiferent de scopul excluderii terenurilor și tipul de proprietate asupra lor.

(2) Mijloacele bănești destinate compensării pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului forestier, precum și din circuitul agricol și de atribuirea lor la alte categorii de terenuri se încasează la bugetul de stat sau, după caz, la bugetul unității administrativ-teritoriale respective.

(3) Metodologia de calcul pentru calcularea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație se va aproba de Parlament.

(4) În cazul excluderii terenurilor din categoria de destinație agricolă pentru construcția caselor individuale de locuit familiilor nou-formate, pentru lucrările de utilitate publică declarate în condițiile Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999, pentru crearea parcurilor industriale în condițiile Legii nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, a celor de uz public, a celor destinate extinderii sau creării zonelor economice libere, în condițiile Legii nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, precum și a celor ce urmează a fi atribuite la categoriile fondului forestier nu se compensează pierderile domeniului agricol.

Articolul 66. Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau forestier

(1) Retragera temporară a terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră, cu excepția terenurilor fondului forestier proprietate publică a statului, pentru cercetare geologică, a lucrărilor de cercetare arheologică, de instalare a liniilor de

comunicații electronice, de instalare a rețelelor de transport și distribuție a energiei electrice, gaze naturale, energie termică, a rețelelor și a sistemelor de aprovizionare cu apă și canalizare și a altor instalații similare pe terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată se aprobă de autoritățile administrației publice locale, iar pentru terenurile proprietate publică a statului de Guvern cu avizul organelor de mediu din teritoriu.

(2) Persoana fizică sau juridică care solicită retragerea temporară a terenurilor din categoria cu destinație agricolă sau forestieră va întreprinde acțiunile necesare de restituire a terenurilor în starea inițială.

(3) În caz de necesitate a lichidării urmărilor avariilor și a executării lucrărilor de urgență, retragerea temporară a terenurilor din circuitul agricol se va efectua, indiferent de tipul proprietate, cu acordul proprietarului/deținătorului de teren după caz, în condițiile stabilite de Legea nr. 488/1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau de Legea nr. 1384/2002 cu privire la rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public.

Articolul 67. Repararea prejudiciilor cauzate deținătorilor de terenuri

(1) Prejudiciile cauzate de retragerea temporară a terenurilor din circuitul agricol, precum și prin limitarea drepturilor sau prin degradarea calității solului ca urmare a activității persoanelor juridice sau fizice vor fi reparate integral, inclusiv beneficiul ratat, deținătorilor de terenuri care au suportat prejudiciile.

(2) Repararea prejudiciilor este pusă pe seama persoanelor fizice sau juridice cărora li s-au repartizat terenuri, precum și a persoanelor fizice sau juridice a căror activitate duce la limitarea drepturilor deținătorilor de terenuri în legătură cu stabilirea zonelor de protecție, a zonelor sanitare și de apărare a obiectelor, la degradarea calității terenurilor adiacente ori la folosirea lor în alte scopuri, la diminuarea volumului și a calității producției agricole, în condițiile legii.

Capitolul X PROTECȚIA SOLULUI ȘI AMENAJAREA TERENURILOR

Articolul 68. Conservarea și sporirea fertilității solului

(1) Conservarea și sporirea fertilității solului se realizează prin lucrări de prevenire și de combatere a proceselor de degradare și de poluare a solului, provocate de fenomene naturale sau cauzate de activități economice și sociale.

(2) Scopul activităților de conservare și sporire a fertilității solului include:

- a) crearea mecanismului de evidență și monitoring a calității solului;
- b) preîntâmpinarea degradării și distrugerii învelișului de sol, a altor urmări negative cauzate de factorul natural, precum și de cel antropic;
- c) ameliorarea sau restabilirea calității solului degradat sau deteriorat;
- d) combaterea eroziunii solului și stabilizarea alunecărilor de teren;

e) prevenirea poluării solului cu substanțe chimice, biologice, radioactive, produse petroliere etc.;

f) combaterea proceselor de salinizare, îmlăștenire, desecare excesiva, destructurare, compactare a stratului de sol arat;

g) formarea bilanțului echilibrat de materie organică în sol prin aplicarea asolamentelor antierozionale, îngrășămintelor organice, resturilor vegetale, îngrășămintelor verzi;

h) optimizarea regimului nutritiv a solului prin biologizarea agriculturii și aplicarea îngrășămintelor minerale.

(3) Lucrările de conservare și sporire a fertilității solului se efectuează de către stat conform condițiilor și procedurilor de realizare a activităților de îmbunătățiri funciare, protecție, conservare și sporire a fertilității solurilor stabilite de organul central de specialitate și deținătorii de terenuri agricole.

Articolul 69. Obligativitatea măsurilor de protecție și de ameliorare

(1) Terenurile se utilizează în baza proiectelor de organizare a terenurilor sau a altor proiecte de amenajare a terenurilor aprobate de autoritățile publice locale care vor include măsuri obligatorii de protecție și de ameliorare a solului.

(2) În cadrul proiectelor de organizare și de amenajare a terenurilor măsurile de protecție și de ameliorare se stabilesc în funcție de complexitate, dimensiuni, obligativitate.

(3) Măsurile de protecție și de ameliorare a solului stabilite pentru terenurile unui singur deținător vor avea un conținut obligatoriu pentru acesta.

(4) Statul susține acțiunile deținătorilor de terenuri orientate spre protecția și ameliorarea solului prin intermediul politicilor în domeniu.

(5) Neefectuarea de către deținătorii de terenuri a măsurilor de prevenire și diminuare a impactului degradării solului conform măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole stabilite de Guvern și nesolicitarea autorităților competente despre intensificarea fenomenelor de deteriorare a calității solului, a căror prevenire și combatere depășesc posibilitățile deținătorului după gravitatea consecințelor, se sancționează contravențional.

(6) În scopul evitării și minimalizării diverselor forme de degradare a solului: eroziune cu apa și/sau eoliană, reducere a rezervelor de humus și elemente biofile, compactare și destructurare, supraamezire, salinizare și solonețizare, alunecare și surpare de teren, poluare fizică, chimică și biologică, deținătorii de terenuri sînt obligați să anunțe autoritățile administrației publice locale și de protecție a mediului în cazul accidentelor cu impact poluant și să solicite activități în scopul identificării substanțelor poluatoare, nivelului de poluare și elaborării măsurilor de remediere a terenurilor poluate.

(7) În scopul monitorizării stării toxice a solurilor, deținătorii de terenuri solicită instituțiilor specializate evaluarea periodică a acestora, după cum urmează:

1) o dată la 5-7 ani, în cazul unor riscuri sporite după cum este menționat în Cartea istoriei cîmpului;

2) o dată la 10-15 ani, în cazul unor riscuri moderate;

3) o dată la 15-25 de ani, în cazul unor riscuri reduse.

(8) Deținătorii de terenuri vor respecta valorile-limită pentru cantitățile de metale introduse în sol pe unitatea de suprafață și pe unitatea de timp, prezentate în măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole aprobate de Guvern.

(9) Deținătorii de terenuri sînt obligați să se asigure că nămolurile care urmează a fi utilizate pe soluri au fost tratate.

(10) În cazul utilizării nămolurilor, utilizatorii asigură analiza solului.

(11) Deținătorii de terenuri agricole care utilizează nămolurile pentru fertilizare țin la zi registre care să conțină informații despre:

1) cantitățile de nămoluri, achiziționate și cele consumate;

2) compoziția și caracteristicile nămolurilor față de parametrii specificați în măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole aprobate de Guvern.

3) tratamentele cărora au fost supuse nămolurile;

4) numele și adresele furnizorilor de nămoluri și locul de utilizare a lor.

(12) Informațiile privind metodele de tratament și rezultatele analizelor nămolurilor sînt comunicate la cererea autorităților competente.

Articolul 70. Măsurile de protecție și de ameliorare a calității solului

În cadrul proiectelor de organizare și amenajare a teritoriului se aplică următoarele măsuri de protecție și de ameliorare a calității solului:

a) teritorial-organizatorice;

b) agroameliorative tehnice;

c) silvoameliorative;

d) hidroameliorative.

Articolul 71. Măsurile teritorial-organizatorice

(1) Măsurile teritorial-organizatorice includ următoarele activități:

a) revederea structurii folosințelor agricole și silvice, în raport cu natura proceselor de degradare, condițiile de relief și climă;

b) organizarea măsurilor de protecție antierozională pentru terenurile arabile;

c) amplasarea în asolamente a culturilor care protejează terenurile contra eroziunii pe versanți;

d) respectarea principiilor antierozionale de cultivare a plantelor;

e) dirijarea funcționării tuturor sistemelor de folosire rațională a terenurilor;

f) organizarea corectă a teritoriului în conformitate cu limita ecologică a landşaftului.

(2) Responsabilitatea aplicării măsurilor organizatorice revine deținătorului de terenuri.

Articolul 72. Măsurile agroameliorative

(1) Pentru fiecare teren, proiectul de organizare și de amenajare a terenurilor include recomandări concrete pentru aplicarea măsurilor agroameliorative.

- (2) Măsurile agroameliorative includ următoarele activități de:
- a) precauție și măsuri de prevenire a deteriorării fizice a solului;
 - b) prevenire a degradării și de refacere a structurii solului;
 - c) prevenire a eroziunii solului în cadrul plantațiilor multianuale;
 - d) prevenire a epuizării solurilor;
 - e) prevenire a poluării solurilor;
 - f) atenuare a secetei pedologice.

Articolul 73. Măsurile silvoameliorative

(1) Măsurile silvoameliorative includ activități de prevenire a eroziunii solului.

(2) Fîșiile de protecție a terenurilor agricole se efectuează în baza unor proiecte de organizarea a teritoriului concomitent cu amenajarea hidrologică a terenurilor.

Fîșiile de protecție a terenurilor agricole și plantațiile forestiere se crează în baza proiectelor, în funcție de condițiile concrete ale terenurilor.

(3) La formarea terenului se va ține cont, în mod obligatoriu, de necesitatea creării fîșiilor forestiere.

(4) Măsurile silvoameliorative se efectuează, din bugetul de stat, contul bugetelor unității administrativ-teritoriale respective și din contul proprietarilor de terenuri sau din alte surse neinterzise de lege.

Articolul 74. Măsuri hidroameliorative

(1) Măsurile hidroameliorative includ următoarele activități de:

- (2) prevenire și combatere a alunecărilor de teren;
- (3) prevenire a formării excesului de umiditate.

(4) Măsurile hidroameliorative (crearea și exploatarea sistemului de irigație crearea și exploatarea sistemului de desecare-drenaj) se aplică în baza proiectelor aprobate de instituțiile de proiectare din domeniu, în funcție de caracteristicile concrete ale terenurilor, în cazurile în care măsurile teritorial-organizatorice, agroameliorative, silvoameliorative nu aduc rezultatul scontat.

(5) Pentru prevenirea degradării solului prin irigare se determină analiza chimică a apei pentru irigare și aprecierea pretabilității solurilor la irigare, și se efectuează de către laboratoarele acreditate în domeniu.

Articolul 75. Protecția antierozională a solului și combaterea alunecărilor de teren

Acțiunile de prevenire, combatere și protecție a eroziunii excesive și a alunecărilor de teren includ:

- a) identificarea terenurilor erodate, stabilirea categoriilor și a gradului eroziunii, inclusiv a alunecării terenurilor;
- b) organizarea teritoriului în funcție de măsurile antierozionale aplicate;

- c) aplicarea asolamentelor și a sistemelor antierozionale de culturi specifice în benzi și fișii înierbate, aplicarea agrotehnicii antierozionale;
- d) înierbarea pantelor, transformarea terenurilor puternic erodate în fînețe cultivate;
- e) crearea fișiiilor forestiere, împădurirea terenurilor afectate de alunecări și puternic erodate;
- f) efectuarea lucrărilor hidrotehnice de regularizare a scurgerii apelor pe versanți și de corectare a cursului torentelor care amenință terenurile cu destinație agricolă, localitățile, căile de comunicație, obiectele economice și sociale.

Articolul 76. Conservarea terenurilor

(1) Sînt supuse conservării terenurile puternic erodate, supuse în continuare pericolului eroziunii, dacă lipsesc alte metode de stopare a degradării și posibilități de înnoire a însușirilor lor utile, precum și terenurile poluate radioactiv, chimic și biologic, de pe care este imposibilă obținerea unei producții biologice pure și lipsesc condițiile sigure pentru sănătatea, traiul și odihna populației.

(2) Pe terenurile conservate din cauza poluării cu substanțe toxice se interzice activitatea economică cu excepția cazurilor în care este necesară îngrijirea lor.

(3) În cazul conservării terenurilor cu soluri degradate sau poluate fără vina deținătorilor, conservarea se asigură de autoritățile administrației publice locale din contul resurselor bugetare.

(4) Proprietarilor de terenuri li se compensează pierderile cauzate de conservarea terenurilor sub forma despăgubirilor bănești sau prin acordarea unui teren echivalent, în schimbul celui degradat, din fondul proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale, forma despăgubirii rămînînd la discreția proprietarului de teren.

(5) Necesitatea conservării se stabilește în baza proiectului de organizare și de amenajare a terenurilor, a altor cercetări chimice, bacteriologice, radioactive, la cererea proprietarilor sau din inițiativa autorităților administrației publice locale.

(6) Trecerea terenurilor în categoria terenuri conservate, stabilirea termenului de conservare și a condițiilor concrete de îngrijire a acestor terenuri se efectuează prin decizia consiliului local, în raza căruia se află terenul.

(7) Terenurile conservate sînt trecute într-o evidență specială în Cadastrul funciar.

(8) Proprietarii terenurilor conservate sînt scutiți de achitarea impozitului funciar pentru terenurile respective în baza deciziei consiliului local.

Articolul 77. Decopertarea stratului de sol fertil la efectuarea lucrărilor de excavare și construcții

(1) Executarea lucrărilor de excavare și construcție pot fi efectuate doar după decopertarea stratului de sol fertil, păstrarea și folosirea lui pentru

restabilirea fertilității terenurilor cu productivitate redusă și recultivarea terenurilor degradate în urma extragerii substanțelor minerale utile.

(2) Persoanele fizice sau juridice care doresc să amplaseze obiecte pe terenuri cu sol fertil sînt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectelor de decopertare selectivă a stratului de sol fertil, pe care să-l distribuie și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de autoritățile administrației publice locale, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestor terenuri.

(3) Depozitarea stratului de sol fertil pe alte terenuri cu destinație agricolă se face numai cu acordul proprietarilor acestora, fără plata pentru sporul de valoare astfel obținut.

(4) Se interzice decopertarea stratului de sol fertil în scopuri comerciale sau folosirea lui în alte scopuri decît conform destinației acestuia.

(5) Nerespectarea condițiilor de utilizare a stratului de sol fertil atrage după sine sancțiuni în condițiile legii.

(6) Cuantumul plății pentru prejudiciul cauzat resurselor de sol se calculează conform instrucțiunii aprobate de autoritatea centrală responsabilă de gestiunea resurselor naturale și protecția mediului.

Articolul 78. Recultivarea terenurilor cu destinație agricolă deteriorate artificial

(1) Terenurile cu destinație agricolă ale căror soluri au suferit schimbări cauzate de necesități de construcție, extragerea substanțelor minerale, efectuarea prospecțiunilor și explorărilor geologice și de alte lucrări urmează a fi recultivate.

(2) Persoanele juridice sau fizice care execută lucrări ce conduc la deteriorarea stratului de sol fertil sînt obligate, după terminarea lucrărilor, să aducă din cont propriu terenurile în stare utilă pentru folosirea acestora conform destinației lor inițiale.

(3) Persoanele indicate la alin. (2) vor suporta cheltuielile de elaborare a proiectului și de executare a lucrărilor de recultivare a terenurilor degradate în urma lucrărilor de construcție.

Articolul 79. Monitoringul calității solului

(1) Monitoringul calității solului include controlul permanent asupra terenurilor etalon selectate, pornind de la necesitatea determinării situației obiective, stabilirea evoluției și estimarea proceselor de degradare, întocmirea prognozelor și stabilirea măsurilor necesare de combatere a fenomenelor negative, în baza regulamentului aprobat de Guvern.

(2) Calitatea solului se determină în baza probelor și cercetărilor pedologice, agrochimice, bacteriologice, radiologice și toxicologice de proporții și detaliate, efectuate conform metodologiei studiilor pedologice de instituțiile de profil și se ține evidența în Sistemul informațional al calității solurilor.

Capitolul XI

CONTROLUL DE STAT ÎN DOMENIUL RELAȚIILOR FUNCiare

Articolul 80. Controlul asupra utilizării și protecției terenurilor

(1) Controlul asupra utilizării și protecției terenurilor îl exercită Guvernul, prin intermediul Inspectoratului pentru Protecția Mediului și autoritățile administrației publice locale.

(2) Modul de exercitare a controlului asupra folosirii și protecției terenurilor se stabilește de Guvern.

Articolul 81. Organele care exercită controlul asupra utilizării și protecției terenurilor

(1) Controlul asupra utilizării și protecției terenurilor proprietate publică a statului este exercitat de către Guvern prin intermediul Inspectoratului pentru Protecția Mediului.

(2) Controlul asupra utilizării și protecției terenurilor proprietate publică a autorităților publice locale și private este exercitat de către autoritățile administrației publice locale.

Capitolul XII.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR FUNCiare ȘI RĂSPUNDEREA PENTRU NERESPECTAREA LEGISLAȚIEI FUNCiare

Articolul 82. Soluționarea litigiilor funciare

Apărarea drepturilor încălcate ale proprietarilor sau deținătorilor de terenuri se face pe cale judiciară.

Articolul 83. Încălcarea legislației funciare

Sînt considerate încălcări a legislației funciare următoarele acțiuni:

- a) neefectuarea acțiunilor tehnologice de igienizare a terenurilor;
- b) neefectuarea măsurilor de prevenire și diminuare a impactului degradării solului conform măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole;
- c) degradarea terenurilor, falsificarea informației despre starea și folosirea lor;
- d) abaterea neautorizată de la proiectele de organizare a teritoriului sau de folosință a terenului;
- e) schimbarea destinației terenurilor fără respectarea prevederilor legislației în acest sens;
- f) nesesizarea autorităților competente despre intensificarea fenomenelor de deteriorare a calității solului, a căror prevenire și combatere depășesc posibilitățile deținătorului după gravitatea consecințelor;
- g) decopertarea neautorizată a stratului de sol fertil și folosirea stratului fertil contrar destinației;
- h) decopertarea neselectivă și folosirea stratului fertil contrar destinației;

- i) nerespectarea condițiilor speciale de utilizare a terenurilor de orice tip de proprietate inclusiv încălcarea regimului special de folosință a terenurilor;
- j) cultivarea plantelor interzise de legislație;
- k) ocuparea nelegitimă a terenurilor;
- l) încălcarea termenului de reîntoarcere a terenurilor temporar ocupate;
- m) falsificarea sau tănuirea informației despre fondul funciar disponibil;
- n) instalarea samavolnică a bornelor de hotar, distrugerea sau mutarea lor.
- o) neîndeplinirea obligației de a aduce terenurile afectate de folosirea subsolului într-o stare care să nu prezinte pericol și să asigure folosirea lor ulterioară;
- p) întreținerea terenurilor într-o stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor).

Articolul 84. Răspunderea pentru nerespectarea legislației funciare

Încălcarea prevederilor prezentului Cod și a legislației funciare atrage răspundere civilă, contravențională sau penală, în condițiile legii.

Articolul 85. Responsabilitatea persoanelor abilitate cu funcții de exercitare a controlului în domeniul relațiilor funciare

Persoanele abilitate cu funcții de exercitare a controlului în domeniul relațiilor funciare poartă răspundere, contravențională, penală în condițiile legii pentru:

- a) nerespectarea normelor legislației la exercitarea funcțiilor de serviciu;
- b) folosirea funcțiilor de serviciu în scopuri personale;
- c) neîntreprinderea măsurilor de lichidare a încălcării legislației funciare;
- d) elucidarea subiectivă a rezultatelor controlului;
- e) cauzări de daune statului, persoanelor fizice și juridice în procesul exercitării funcțiilor de serviciu.

Capitolul XIII

DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 86. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Prezentul Cod intră în vigoare la 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul în termen de 12 luni de la data publicării:

- a) va elabora și va aduce actele sale normative în concordanță cu prezentul Cod;
- b) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducere a legislației în concordanță cu prezentul Cod.
- c) va adopta Concepția privind Sistemul informațional al calității solurilor.

(3) În termen de 24 luni de la intrarea în vigoare a prezentului Cod, întovărășirile pomicole organizate pentru administrarea terenurilor care au fost atribuite în folosință cetățenilor Republicii Moldova cu statut de loturi pomicole își încetează activitatea.

(4) La data intrării în vigoare a prezentului Cod se abrogă:

a) Codul funciar nr. 828/1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107, art. 817), cu excepția art. 12 și 13 și 40, care vor fi aplicabile pînă la 31 decembrie 2020;

b) Legea nr.1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1992, nr. 12, art 366);

c) Legea nr. 198/2003 cu privire la arenda în agricultură (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 163-166, art. 650);

d) Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului.

e) Legea nr. 101/2007 privind modificarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 067, art. 307);

f) Legea nr. 131/2009 privind modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 23-24, art. 35);

g) Hotărîrea Parlamentului Republicii Moldova nr. 829/1991 privind punerea în aplicare a Codului funciar (Monitorul Oficial, 1991, nr. 8).

Președintele Parlamentului

**Notă informativă
cu privire la aprobarea
Codului funciar**

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului

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

Codul funciar, adoptat la 25 decembrie 1991 prin Legea nr.828-XII este una din primele legi ale țării ca stat independent. Evident că practica reglementării relațiilor sociale apărute ca rezultat al recunoașterii dreptului de proprietate private asupra terenurilor, la acea etapă, era slab dezvoltată.

Scopul principal al proiectului Codului funciar, la etapa adoptării lui, a fost reglementarea procesului de privatizare a terenurilor. Procesul de privatizare, împreună cu alte activități aferente lui, au durat o perioadă de 10-12 ani. În realitate, prevederile Codului funciar și a altor acte legislative și normative aferente au determinat politica Guvernului în domeniul reformei funciare pe această perioadă de timp.

La rîndul său proprietatea privată asupra terenurilor a dat un imbold puternic relațiilor funciare, s-au creat relații funciare noi care nu sunt prevăzute în conținutul Codului funciar aflat în vigoare.

Pentru a depăși această situație Codul funciar a fost, în repetate rînduri, modificat și completat, doar care nu au fost suficiente pentru a crea un sistem de norme coerente, clare și predictibile. Luînd în considerație cele expuse, a apărut necesitatea elaborării și adoptării unui Cod funciar în redacție nouă.

Prin elaborarea proiectului Codului funciar în redacție nouă se urmărește crearea unui cadru legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare adaptat realităților actuale și pe viitor.

De asemenea, se urmărește codificarea actelor legislative ce țin de domeniul relațiilor funciare. Astfel, au fost preluate norme din Legea nr.1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar, Legea nr.91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în prezent abrogată), Legea nr.198/2003 cu privire la arenda în agricultură și Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului și alte acte normative din domeniu, care la data intrării în vigoare a proiectului se propun a fi abrogate.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul Codului funciar instituie cadrul juridic al Republicii Moldova în domeniul funciar și nu contravine principiilor de funcționare a pieții interne a Uniunii Europene și nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene, fapt confirmat prin scrisoarea Ministerului Justiției, Centrul de armonizare a legislației (nr.133/13 din 06.10.2016).

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Codului funciar reglementează regimul juridic al fondului funciar, relațiile funciare stabilite între persoane și relațiile funciare stabilite între deținătorii de terenuri sau autoritățile publice. De asemenea, se propune codificarea actelor legislative ce țin de

domeniul relațiilor funciare.

Proiectul Codului funciar este structurat în XII capitole și 86 articole, care reglementează o nouă clasificare a terenurilor, și modurile de folosință a acestora, proprietatea asupra terenurilor, clasificarea terenurilor cu destinație agricolă, terenurile fondului forestier, terenurile fondului apelor, terenurile destinate construcțiilor și amenajări, terenuri cu destinație specială și terenuri destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico-culturală.

Prin urmare, **Capitolul I, Dispoziții generale** – include aspecte generale despre legislația funciară: subiecții relațiilor funciare, obiectul relațiilor funciare, clasificarea terenurilor, funcțiile Guvernului, autorităților publice centrale și locale în domeniul relațiilor funciare și norme ce reglementează Cadastrul funciar.

Prin proiectul Codului funciar în redacție nouă se propune o nouă clasificare a terenurilor în funcție de tipul de proprietate, de destinație și moduri de folosință. După tipul de proprietate: terenurile proprietate publică a statului, terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritorială de nivelul II, terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritorială de nivelul I și terenurile proprietate privată. După domeniu: terenurile din domeniul public al statului, terenurile din domeniul privat al statului, terenurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale, terenurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale. În dependență de destinația principală, terenurile se clasifică în următoarele destinații:

- a) terenuri cu destinație agricolă;
- b) terenuri destinate fondului forestier;
- c) terenuri destinate fondului apelor;
- d) terenuri pentru construcții și amenajări;
- e) terenuri cu destinație specială;
- f) terenuri destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico culturală.

Terenurile din fiecare destinație se clasifică în mai multe moduri de folosință.

Astfel, prin proiectul Codului funciar se propune în continuare o descentralizare a funcțiilor din domeniul relațiilor funciare.

De asemenea, se reglementează funcțiile de elaborare a politicilor în domeniul relațiilor funciare și competența autorității administrative de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare. Ministerul va elabora coordona și monitoriza politicile în domeniul relațiilor funciare, stimula consolidarea terenurilor agricole, în echilibru cu politica de securitate alimentară a țării și va elabora în baza rezultatelor cercetărilor științifice, măsuri de protecție a solului și adoptarea bunelor practici de folosință a terenurilor agricole și va elabora și adoptă reguli de ținere a cadastrului funciar. Instituția implementatoare va implementa politicile în domeniul relațiilor funciare, conservării și sporirii fertilității solurilor.

Menționăm faptul, că în prezent conform Codului funciar cadastrul funciar este ținut de autoritățile administrației publice locale pe suport de hârtie și conține un sistem de informații și documente despre regimul juridic al terenurilor, despre atribuirea lor deținătorilor de terenuri, despre parametrii cantitativi și calitativi și despre valoarea economică a terenurilor. Anual acesta este prezentat Agenției Relații Funciare și Cadastru, după care este aprobat printr-o hotărâre de Guvern. Însă mecanismul dat s-a dovedit a fi inefficient.

Din aceste considerente, în proiectul Codului funciar propunem ca Cadastrul funciar să fie ținut la nivel local de către autoritățile publice locale într-un sistem informațional automatizat care să conțină informații cantitative și calitative cu privire la terenuri. Ulterior, Guvernul va adopta Concepția privind Sistemul informațional al cadastrului funciar și respectiv va evalua costurile acestuia.

Cadastrul funciar va furniza date cu privire la: întinderea, configurația, poziția terenurilor, proprietarii terenurilor, categoria de destinație și modul de folosință a terenurilor, bonitatea solurilor după gradul de fertilitate, pantele terenurilor, terenurile degradate care necesită lucrări de îmbunătățire funciare sau schimbarea destinației.

Datele din cadastrul funciar se vor folosi la determinarea stadiului și evoluției fondului funciar în profil administrativ, teritorial sau pe țară, stabilirea impozitului funciar, întocmirea studiilor și proiectelor de organizare a teritoriului, elaborarea măsurilor de protecție a mediului, ținerea cadastrului și registrului bunurilor imobile și la stabilirea drepturilor de asistență socială. Cadastrul funciar va conține informații cu privire la caracteristica cantitativă a terenurilor, caracteristica calitativă a solurilor terenurilor agricole. Caracteristica cantitativă va furniza informații cu privire la suprafața terenurilor sistematizată după: categorii de destinații, modul de folosință și deținători funciari.

Actualizarea datelor din cadastrul funciar se va asigura și pe baza comunicărilor și cercetărilor ce se propune de a fi efectuate cel puțin o dată la 4 ani. Cercetările pedologice necesare ținerii cadastrului funciar se efectuează o dată la 15-20 ani, iar cele agrochimice o dată la 4 ani. De asemenea, se propune ca instituția implementatoare în domeniul cadastrului (în prezent Agenția Relații Funciare și Cadastru) să fie autoritatea în domeniul cadastrului funciar la nivel național care va publica Cadastrul funciar pe portalul guvernamental al datelor deschise. După aprobarea proiectului dat Guvernul va stabili structura și modul de introducere a datelor în cadastrul funciar și respectiv mijloacele financiare necesare pentru elaborarea Sistemului informațional al cadastrului funciar.

Capitolul II, *Proprietatea asupra terenurilor* - reglementează proprietatea publică asupra terenurilor, regimul juridic al terenurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale, din domeniul public, regimul juridic al terenurilor din domeniul privat, delimitarea terenurilor, înstrăinarea terenurilor, înstrăinarea terenurilor proprietate privată, și obligațiile proprietarilor de terenuri.

Deci, dreptul de proprietate publică asupra terenurilor aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale. Dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor este exercitat de către Guvern, iar dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale este exercitat de către consiliul local sau Adunarea Populară a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

În domeniul public al statului se includ terenurile care, prin natural lor, prin lege sau în modul stabilit de lege, sunt destinate satisfacerii unor necesități de ordin general, iar în domeniul public al unității administrativ-teritoriale se includ terenurile care, prin natural lor, prin lege sau în modul stabilit de lege, sunt destinate satisfacerii necesităților locuitorilor unității administrativ-teritoriale. Reglementarea acestora sunt în prevederile Legii nr. 29/2017 privind delimitarea proprietății publice.

Totodată, menționăm faptul că terenurile din domeniul public au un regim juridic

special, acestea sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, nu pot fi înstrăinate, dar pot fi date numai în administrare, folosință sau în concesiune, în condițiile legii. De asemenea, nu pot fi supuse executării silite, asupra lor nu se pot constitui garanții reale, interdicții și măsuri asiguratorii și nu pot fi dobîndite de terți prin uzucapiune.

Darea în administrare, în folosință sau în concesiune se efectuează, după caz, prin hotărîre de Guvern, prin decizie a consiliului local sau Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia și se face prin licitație publică.

Se propune ca excepție fără a desfășura licitație publică, ca statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială să poată transmite, terenuri din domeniul public în folosință: (i) organizațiilor necomerciale cu statut de utilitate publică și (ii) proprietarii de construcții autorizate și amplasate pe acestea.

S-au preluat norme din Legea nr. 91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, (în prezent abrogată), și includerea principalelor norme în proiectul Codului funciar. Astfel, au fost incluse norme ce țin de delimitarea terenurilor proprietate publică a statului, executarea lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, identificarea și formarea terenurilor proprietate publică etc.

În capitolul dat sunt incluse norme ce țin de înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale. De asemenea, a fost reglementat și dreptul de proprietate privată asupra terenurilor, conținutul dreptului de proprietate privată asupra terenurilor și subiecții dreptului de proprietate privată.

Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobîndit, în condițiile legii, de persoanele fizice și juridice cetățeni ai Republicii Moldova. Persoanele străine sau apatrizii nu pot dobîndi drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau din fondul forestier, sub sancțiunea nulității absolute al actului juridic de dobîndire.

De asemenea, s-a reglementat norme ce țin de transmiterea terenurilor agricole proprietate publică a unității administrativ-teritoriale în proprietate publică a statului ori în proprietate a unei alte unități administrativ-teritoriale care se va face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

În cazul transmiterii terenurilor agricole proprietate a unității administrativ-teritoriale în folosința instituțiilor, organizațiilor și întreprinderilor de stat și municipale, pentru desfășurarea activității acestora se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

Sunt reglementate norme ce țin de vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia, schimbul de terenuri proprietate publică a statului cu terenuri ale unităților administrativ-teritoriale ce se va efectua prin hotărîre de Guvern, cu condiția existenței unei decizii a autorității deliberative a administrației publice locale privind acceptul sau, după caz, privind solicitarea schimbului de terenuri.

Se propune ca schimbul terenurilor din domeniul public al statului, precum și al terenurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale pe terenuri proprietate privată al unei persoane fizice sau juridice să fie efectuat doar în folosul comunității în baza unui studiu de cercetare.

În capitolul dat sunt incluse și obligațiunile proprietarilor de terenuri. Astfel, sunt incluse obligațiuni suplimentare proprietarilor de terenuri cum ar fi: înregistrarea dreptului asupra terenului în Registrul Bunurilor Imobile, efectuarea măsurilor de prevenire și diminuare a impactului degradării solului conform măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole, aplicarea măsurilor de ameliorare conform planului de utilizare a solului aprobat de consiliul local, întreținerea terenurilor într-o stare fitosanitară, notificare autorităților administrației publice locale de nivelul întâi despre schimbarea modului de folosință a terenurilor etc.

Capitolul III, Terenurile cu destinație agricolă – reglementează clasificarea acestora, schimbarea modului de folosință, modul de consolidare a terenurilor și arenda terenurilor agricole.

În capitolul dat se propune o nouă clasificare a terenurilor cu destinație agricolă.

De asemenea, este reglementat ce construcții pot fi amplasate pe terenurile cu destinație agricolă. Astfel, proprietarii de terenuri cu destinație agricolă pot construi pe acestea depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajările piscicole, iazurile antierozionale, drumurile care servesc activitățile agricole, instalațiile de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație, bazinele de apă pentru irigare și structuri de primire turistice de tip pensiuni agroturistice fără schimbarea destinației terenurilor, în baza documentației de proiect aprobată și autorizației de construcție eliberate de autoritatea executivă a administrației publice locale.

Majoritatea obiectelor date sunt reglementate în Codul funciar în vigoare și acestea sunt doar pentru amplasarea obiectelor de infrastructură a agriculturii.

Schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole se face de către proprietar sau de către deținătorul de teren cu acordul proprietarului. Pentru terenurile proprietate publică a statului schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole se propune de a se efectua de către titularii dreptului de administrare. Condițiile în care aceștea vor schimba modul de folosință a terenurilor agricole va fi stabilit ulterior de Guvern. În cazul folosirii acestor obiecte contrar destinației, acestea se consideră construcții neautorizate, fapt ce atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de Codul contravențional nr. 218/2008.

De asemenea, au fost reglementate norme ce țin de drumurile tehnologice care traversează și deservesc terenurile cu destinație agricolă. Acestea stabilesc legătura între masivele de terenuri și drumurile publice și deservesc mai mulți proprietari.

Pe parcursul anilor post privatizării masive a dispărut necesitatea existenței la o mare parte din drumurile tehnologice și alte terenuri ce servesc activitățile agricole, și o parte din ele nu mai sunt implicate în procesele tehnologice din agricultură. Ca rezultat al amortizării și defrișării plantațiilor multianuale existente sau al consolidării terenurilor agricole în multe cazuri acestea au fost numai proiectate și nu au fost transpuse în natură.

În scopul soluționării problemei nominalizate Ministerul propune soluții juridice care, ar face posibilă comercializarea terenurilor date care sunt implicate într-un singur proces tehnologic, nu prin concurs sau licitație, ci direct persoanei care a consolidat terenul.

Prin normele date se propune ca drumurile tehnologice în cazul epuizării necesității

lor, pot fi cumpărate la preț normativ sau, la decizia părților, la preț de piață de către personale care au exploatat aceste drumuri, pe axa drumului, și trecute în alt mod de folosință prin decizia Consiliului local.

În capitolul dat sunt reglementări ce țin de arenda terenurilor agricole. Astfel, propunem ca plata pentru arendă a terenurilor agricole să se stabilească prin negocieri de către părți.

În scopul consolidării terenurilor agricole, reducerii costurilor de înregistrare a contractelor de arendă, se propune ca contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole încheiat pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv să se înregistreze la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole, iar pe un termen mai mare de 5 ani se va înregistra la oficiul cadastral teritorial. Se propune ca termenul de arendă va fi de cel puțin un an și cel mult 30 ani.

Totodată, a fost inclus un articol unde este reglementat despre transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritatea publică locală. În prezent sunt terenuri care nu sunt lucrate și nici nu sunt perfectate moștenirele. Iar proprietarii s-au potențialii proprietari nu sunt în țară.

Astfel, se propune ca în cazul în care proprietarul terenului agricol nu cultivă terenul mai mult de 2 ani de zile succesivi, conform prevederilor reglementate în proiectul Codului dat, autoritatea publică locală poate să-și rezerve dreptul de a administra terenul agricol, dispunînd arendarea lui, în baza unor condiții. Proprietarul terenului va fi somat în scris, că în termen de trei luni să i-a măsurile necesare pentru folosirea terenului conform modurilor de folosință reglementate în proiectul Codului funciar.

În cazul în care somația va rămâne fără efect, autoritatea publică locală (Consiliul local) va decide transmiterea acestui teren în arendă pentru un termen de maxim 5 ani în dependență de cauza necultivării terenului de către proprietar. De asemenea, propunem ca proporția plății de arendă ce se cuvine proprietarului terenului să fie de circa 70 % din plata arende, iar 30 % va fi achitată autorității publice locale pentru cheltuieli administrative și motivarea acestora.

Administrarea terenului agricol de către autoritățile publice locale nu va fi un impediment pentru înstrăinarea sau constituirea altor drepturi reale de către proprietar. Proprietarul sau dobînditorii legali, pot în orice moment printr-o declarație scrisă adresată autorităților publice locale să-și întoarcă dreptul de a administra terenul agricol. Contractele de arendă fiindu-le opozabile pînă la expirarea termenului pentru care au fost încheiate. Considerăm că astfel nu vor fi lăsate în paragină terenurile agricole și nu vor afecta terenurile adiacente cu buruene și vătămători.

Referitor la consolidarea terenurilor agricole menționăm că reprezintă un complex de acțiuni organizatorice, juridice și tehnice, acceptate de către proprietari, întreprinse în scopul optimizării structurii terenurilor agricole în funcție de proprietar, suprafață, amplasament.

Deci, persoanele ce au activat în gospodăriile agricole în conformitate cu prevederile art. 12 al Codului funciar nr. 828 din 25 decembrie 1991, au fost împroprietăriți cu terenuri agricole, ca rezultat terenurile agricole au fost divizate în mai multe parcele, avînd configurații și amplasamente necorespunzătoare practicii unei agriculturi competitive în condițiile economiei de piață, din această cauză proprietarii de terenuri agricole practică o agricultură inefficientă, orientîndu-se nu spre producerea producției

competitive pe piață doar pentru îndeplinirea necesităților proprii. Pentru a crea condiții favorabile, a încuraja persoanele ce doresc să practice o agricultură competitivă de a consolida terenurile agricole, crearea unor exploatații agricole ce ar da posibilitatea de a aplica tehnologiilor performante este necesar de a consolida terenurile agricole. Nivelul de fragmentare a terenurilor cu destinație agricolă a suferit schimbări minimale fiind practic aceleași ca după finalizarea reformei de privatizare.

Suprafața medie a unei parcele de teren pe Republică conform datelor Biroului Național de Statistică este de 0,85 ha, zona centrală a țării fiind fragmentată cel mai mult, suprafața minimă a parcelei este de 0,29 ha în raionul Strășeni. Conform informației Direcțiilor raionale agricultură și alimentație la situația din 01 septembrie 2016 în Republică urmează a fi consolidate circa 167,0 mii ha, dintre care circa 16,8 mii ha terenuri agricole ocupate de vii și 18,0 mii ha ocupate de livezi.

De asemenea, menționăm că în cadrul procesului de consolidare sunt mai multe obstacole ce ar stopa procesul dat. Cauzele principale ce stopează consolidarea terenurilor agricole sunt următoarele: problema costurilor serviciilor notariale și taxei de stat la autentificarea notarială a contractelor de înstrăinare a terenurilor agricole (vânzare - cumpărare, schimb, donație) și înregistrării acestora la oficiile cadastrale teritoriale, acestea sunt mari.

O altă problema este parcelele ce sunt amplasate în cadrul sectoarelor de teren consolidate și proprietarii acestora nu doresc să le prelucreze sau să efectueze tranzacții funciare cu acestea creînd astfel impedimente persoanei ce a consolidat majoritatea parcelelor adiacente. În acest caz nu există o modalitate simplă, rapidă și ne costisitoare pentru ca un proprietar de teren să-și schimbe sau să-și vîndă parcela de teren unui alt proprietar privat. Din aceste considerente propunem ca consolidarea terenurilor agricole să poată fi executată cu acordul a cel puțin 70 % din proprietarii terenurilor implicate în procesul de consolidare, sau de proprietarii care dețin cel puțin 80 % din suprafețele acestor terenuri.

Totodată, este necesar să fie respectate următoarele condiții:

a) consolidarea terenurilor să asigure o exploatare mai eficientă a terenurilor de pînă la consolidare;

b) există acordul persoanelor a căror interese pot fi atinse în urma consolidării terenurilor (creditorii ipotecari, arendașii, etc);

c) în urma procedurii de consolidare nu se va micșora în mod substanțial valoarea unor terenuri;

d) consolidarea nu va afecta condițiile de activitate economică a proprietarilor sectoarelor de teren adiacente, ne implicate în procesul de consolidare.

De asemenea, se propune ca proprietarul care nu este de acord cu consolidarea terenurilor, să fie strămutat, prin decizia instanțelor de judecată, atribuindu-se un teren echivalent cu cel deținut pînă la consolidare.

Capitolul IV, Terenurile fondului forestier - reglementează structura fondului forestier, modurile de folosință și utilizarea acestora.

Terenurile din fondul forestier au următoarele moduri de folosință: terenuri împădurite, pentru împădurire, gospodăriei silvice, neproductive: mlaștini, stîncării, pante abrupte, alunecări de teren, solonețuri, drumuri tehnologice, solurile deteriorate de ravene

(rîpi) și cele puternic erodate, fondului forestier incluse în fondul ariilor naturale protejate de stat.

Deci, terenurile destinate fondului forestier proprietate publică de stat și proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se folosesc de către întreprinderile, instituțiile, organizațiile gospodăriei silvice și de alte întreprinderi, conform destinației silvice.

Capitolul V, Reglementează *terenurile fondului apelor* și anume: structura fondului apelor, modurile de folosință, drepturile asupra terenurilor și zonele și fișiile riverane de protecție a apelor și zonele de protecție sanitară.

Terenurile destinate fondului apelor includ următoarele moduri de folosință: terenurile aflate permanent sub ape, albiilor cursurilor de apă, terenurile cuvetei lacurilor, iazurilor sau rezervoarelor de apă, mlaștinile, terenurile repartizate pentru fișiile de deviere a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor, fișiile forestiere din zonele de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă, care nu sînt incluse în fondul forestier, terenuri folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă, altor necesități de interes public, terenurile zonelor (fișiilor riverane) de protecție și terenurile pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor.

Terenurile fondului apelor pot fi în proprietate publică a statului, proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată.

Capitolul VI *Terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor*. Capitolul dat reglementează structura, modurile de folosință a acestora.

Deci, terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor includ următoarele moduri de folosință: pentru amplasarea construcțiilor locative, pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii, pentru amplasarea construcțiilor publice, pentru amplasarea construcțiilor speciale, pentru amplasarea construcțiilor industriale, pentru amplasarea obiectivelor transportului, pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare, pentru amplasarea obiectivelor recreative, pentru amplasarea obiectivelor recreative.

Sunt reglementate norme ce țin de terenul aferent ce este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora. Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se transmit în arendă de Agenția Proprietății Publice iar, cele aferente bunurilor imobile proprietate de stat se transmit în arendă de autoritatea administrației publice centrale care le gestionează. Terenurile proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se transmit în arendă de autoritățile administrației publice locale respective. Mijloacele bănești provenite de la arenda terenurilor proprietate publică a statului se varsă în bugetul de stat sau, după caz, în bugetele unităților administrativ-teritoriale respective.

Capitolul VII *Terenuri cu destinație specială*. Capitolul dat reglementează structura, modurile de folosință a acestora. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor speciale includ: terenuri destinate necesităților de apărare și terenuri pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne (construcțiile, instalațiile, amenajările care deservește activitățile domeniilor speciale, inclusiv terenurile

culuarului de frontieră și fișia de protecție a frontierei). Terenurile cu destinație specială sînt proprietate publică a statului. Modul de repartizare și utilizare a terenurilor destinate necesităților de apărare și pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne se stabilește de Guvern.

Capitolul VIII *Terenurile destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico-culturală*, prevăd norme pentru terenuri pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii ce includ: terenurile utilizate pentru obiectele și complexele naturale ale ariilor naturale protejate de stat. Regimul juridic a terenurilor ariilor naturale protejate de stat este reglementat de Legea privind fondul ariilor naturale protejate de stat nr.1538-XIII din 25 februarie 1991.

De asemenea, capitolul dat reglementează și terenuri pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală ce includ: terenurile utilizate pentru monumente arheologice și arhitecturale din patrimoniul cultural și natural. Regimul juridic a terenurilor pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală este reglementat de Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530 din 22.06.1993.

Capitolul IX, *Schimbarea destinației terenurilor* – acesta reglementează modul de schimbare a destinației terenurilor, de compensare a pierderilor cauzate de trecerea terenurilor de la categoria cu destinație agricolă sau fondului forestier la categoria terenurilor destinate construcțiilor, instalațiilor amenajărilor, altor scopuri speciale, retragerii temporare a unor terenuri din circuitul agricol sau silvic și repararea prejudiciului cauzat deținătorilor de terenuri.

Funcțiile de schimbare a destinației terenurilor agricole, sunt delegate consiliilor unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi și doi, și anume

a) prin hotărîre a Guvernului – pentru terenul agricol proprietate a statului, cu avizul consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul;

b) prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea și, respectiv, prin hotărîrea Adunării Populare a Găgăuziei în a căror proprietate se află terenul agricol, iar pentru extragerea substanțelor minerale utile și construcțiilor de producere necesare pentru exploatarea acestora în raza perimetrelor minere în temeiul cererii proprietarului sau deținătorului de teren cu acordul proprietarului autentificat notarial.

c) prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului, iar pentru extragerea substanțelor minerale utile și construcțiilor de producere necesare pentru exploatarea acestora în raza perimetrelor minere în temeiul cererii proprietarului sau deținătorului de teren cu acordul proprietarului autentificat notarial.

Schimbarea destinației terenurilor forestiere de calitate superioară, a terenurilor ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Astfel, reprezintă un drept al proprietarului de teren și constă în trecerea argumentată a terenului dintr-o categorie de destinație în altă categorie de destinație. Categoria de destinație a terenului se consideră modificată la data înscrierii în cadastrul

funciar.

De asemenea, menționăm faptul că destinația terenurilor agricole și ale fondului forestier și trecerea lor la alte categorii de destinație este însoțită de compensarea pierderilor domeniului agricol și fondului forestier. Compensarea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau fondului forestier la destinația terenurilor pentru construcții și amenajări, altor scopuri speciale se efectuează de către proprietarii de terenuri care au inițiat modificarea categoriei de destinație. Mijloacele financiare acumulate din compensarea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau fondului forestier la o altă destinație sînt trecute la bugetele autorităților publice locale respective și propunem de a fi utilizate în scopul realizării acțiunilor de conservare și sporire a fertilității solurilor.

Tarifele pentru calcularea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație vor stabilite de către Guvern. Trecerea terenurilor agricole în terenuri destinate fondului forestier, apelor sau altor destinații de uz public nu este însoțită de compensarea pierderilor domeniului agricol.

Retragerea temporară a terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră, cu excepția terenurilor fondului forestier proprietate publică a statului, pentru cercetare geologică, a lucrărilor de cercetare arheologică, de instalare a liniilor de comunicații electronice, de instalare a rețelelor de transport și de distribuție a energiei electrice, gaze naturale, energie termică, a rețelelor și a sistemelor de aprovizionare cu apă și canalizare și a altor instalații similare pe terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se aprobă de către autoritățile administrației publice locale, cu acordul deținătorilor de terenuri și a organelor de mediu din teritoriu.

Capitolul X, Protecția solului și amenajarea terenurilor – reglementează acțiunile de protecție și de ameliorare a solului, obligativitatea măsurilor de protecție și de ameliorare a solului, măsuri teritorial-organizatorice, măsuri agroameliorative, măsuri hidroameliorative, conservarea solului, monitoringul calității solului și altele.

Exploatarea intensivă a resurselor de sol a condus în ultimele decenii la degradarea accelerată a acestora. Principalele forme de degradare a învelișului de sol în Republica Moldova sunt: eroziunea prin apă, dehumificarea, solonețizarea și salinizarea secundară a solurilor la irigație ș.a. Procesele de degradare și nerespectarea tehnologiilor agricole au condus la scăderea capacității de producție a solurilor.

Păstrarea pe termen lung a calității învelișului de sol, concomitent cu protecția mediului ambiant constituie o abordare națională prioritară a Republicii Moldova. Exploatarea intensivă a resurselor de sol a provocat în ultimele decenii degradarea accelerată a acestora, unde degradarea solurilor, în diversele sale forme constituie o problemă fundamentală și persistentă la etapa actuală. Procesele de degradare și nerespectarea tehnologiilor agricole au cauzat scăderea capacității de producere a solurilor. Conștientizînd consecințele proceselor de degradare ale solului, statul investește în ameliorarea calității solurilor și protecția lor, prin elaborarea documentelor de politici în acest sens, cu implementarea acțiunilor corespunzătoare de cercetare, conservare și exploatare într-un mod sustenabil a resurselor de sol.

Astfel, este necesar formarea băncii de date cu indicatorii stării de calitate (chimici, fizici, fizico-chimici, biologici) cu posibilitatea de prezentare publică a informației pentru

consumatori. Menținerea și actualizarea băncii de date cu materiale, ce rezultă din *cercetările pedologice și agrochimice*, se efectuează de către instituțiile și întreprinderile abilitate și licențiate în domeniu.

În capitolul dat sunt reglementate norme ce țin de conservarea solului. Deci, conservarea și sporirea fertilității solului se realizează prin lucrări de prevenire și de combatere a proceselor de degradare și de poluare a solului, provocate de fenomene naturale sau cauzate de activități economice și sociale.

Scopul activităților de conservare și sporite a fertilității solului include: crearea mecanismului de evidență și monitoring a calității solului, preîntâmpinarea degradării și distrugerii învelișului de sol, a altor urmări negative cauzate de factorul natural, precum și de cel antropic, ameliorarea sau restabilirea calității solului degradat sau deteriorat, combaterea eroziunii solului și stabilizarea alunecărilor de teren, prevenirea poluării solului cu substanțe chimice, biologice, radioactive, produse petroliere etc. Lucrările de conservare și sporirea a fertilității solului se efectuează de către stat și deținătorii de terenuri agricole.

În capitolul dat sunt reglementate activitățile ce urmează a fi executate în cadrul măsurilor de protecție și de ameliorare a calității solului, teritorial-organizatorice, agroameliorative, silvoameliorative și hidroameliorative.

Totodată, sunt incluse norme ce țin de conservarea solului, decopertarea stratului de sol fertil la efectuarea lucrărilor de excavare și construcții, recultivarea terenurilor cu destinație agricolă deteriorate artificial.

De asemenea, sunt incluse norme ce țin de monitoringul calității solului. Acesta va include controlul permanent asupra terenurilor etalon selectate, pornind de la necesitatea determinării situației obiective etc. Calitatea solului se va determina în baza probelor și cercetărilor pedologice, agrochimice, bacteriologice, radiologice și toxicologice de proporții și detaliate, efectuate de instituțiile de profil și se va ține evidența în Sistemul informațional al calității solurilor.

Capitolul XI – Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare. Controlul de stat asupra utilizării și protecției terenurilor îl exercită Guvernul și autoritățile administrației publice locale. Modul de exercitare a controlului de stat asupra folosirii și protecției terenurilor este stabilit de Guvern.

Referitor la schimbarea destinației terenurilor, menționăm că în prezent toate deciziile date sunt verificate de către oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat și în caz de schimbare a destinației terenurilor fără respectarea prevederilor legislației în acest sens, aceștea sunt atacați în instanța de judecată.

Totodată, mai multe contravenții în domeniul funciar conform Codului contravențional nr. 218/2008 (art. 115-118), sunt constatate și examinate de către organele pentru protecția mediului.

De asemenea, menționăm că conform art. 414 (art. 189) contravențiile ce țin de neexecutarea măsurilor obligatorii de combatere a organismelor dăunătoare sau încălcarea regulilor de efectuare a unor astfel de măsuri, fapt ce a condiționat apariția și răspîndirea în masă a bolilor, vătămătorilor și buruienilor, care ar afecta terenurile agricole se constată de către Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor. De facto, norma data pentru toate suprafețele de terenuri agricole este greu de aplicat, din aceste considerente

propunem ca pentru terenuri cu suprafețe mai mici să fie delegate astfel de funcții și autorităților publice locale.

Capitolul XII – Soluționarea litigiilor funciare și răspunderea pentru nerespectarea legislației funciare, include norme privind soluționarea litigiilor funciare, încălcarea legislației funciare, răspunderea pentru nerespectarea legislației funciare și responsabilitatea persoanelor abilitate cu funcții de exercitare a controlului în domeniul relațiilor funciare. În acest capitol sunt menționate în ce cazuri pot fi aplicate contravențiile administrative sau sancțiuni penale conform legislației în vigoare.

Totodată, în **Capitolul XIII - Dispoziții finale și tranzitorii,** se indică actele legislative ce urmează a fi abrogate.

5. Fundamentarea economico-financiară

În proiectul Codului funciar sunt reglementate norme pentru crearea bazei de date unice privind Cadastrul funciar de stat. În acest sens, vor fi necesare mijloace financiare din contul bugetului de stat. Specialiștii în domeniu au estimat că va fi necesar de circa 10,6 mil. lei pentru implementarea acestuia în circa 1600 localități din Republica Moldova. Acestea sunt indicate în tabelul de mai jos.

	Denumirea acțiunii	Perioada de implementare	Mijloace financiare estimative, mii lei
1.	Conceptul și analiza sistemului.	1	76,0
2.	Consultari cu primăriile raioanelor.	1	85,0
3.	Modificarea bazei legale.	1	
4.	Caietul de sarcini și analiza funcțională.	2	152,0
5.	Elaborarea softului.	6	1206,0
6.	Formarea grupelor de utilizatori și informației primare.	0,5	42,5
7.	Proiect pilot în 2 primării, delimitarea terenurilor și completarea informației grafice și analitice cu geopozitionarea parcelelor delimitate.	2	174,0
8.	Proiect în producție pe 2 primării cu instruire.	0,5	42,5
9.	Modificarea și corectarea softului.	1	219,0
10.	Lansarea sistemului.	0,5	42,5
11.	Instruirea utilizatorilor.	0,5	76,0
12.	Delimitarea parcelelor.	6	
13.	Completarea bazei de date.	4	340,0
14.	Implimentarea în localități (1600).	6	3200,0
15.	Cheltuieli administrative neprevazute.		576,0
16.	Impozite.		3240,4
17.	Procurarea tehnicii necesare pentru Data-Centru.	1	1155,0

Total termen de realizare:	32	
Total buget:		10626,9

De asemenea, vor fi necesare mijloace financiare pentru dezvoltarea software pentru realizarea oportunităților specifice și asigurarea funcționării și întreținerii Sistemului informațional al calității solurilor. În acest context, menționăm că unul din obiectivele majore ale Programului de conservare și sporire a fertilității solului pentru anii 2011-2020, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 626/2011, este crearea sistemului informațional al calității solurilor și actualizarea permanentă a bazei de date. În acest sens din contul Programului menționat se alocă anual mijloace financiare Agenției Relații Funciare și Cadastru pentru implementarea acestuia. Pentru perioada 2017-2020 conform Planului de acțiuni privind implementarea Programului de conservare și sporire a fertilității solurilor pentru anii 2017-2020, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 554/2017, sunt planificate mijloace financiare în sumă de circa 715,4 mii lei.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

În proiectul Codului funciar propunem codificarea și încorporarea actelor legislative ce țin de domeniul relațiilor funciare. Astfel, au fost preluate norme din:

- Legea nr.1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar;
- Legea nr.91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în prezent abrogată),
- Legea nr.198/2003 cu privire la arenda în agricultură;
- Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Astfel, acestea se propun a fi abrogate la data intrării în vigoare a proiectului Codului.

De asemenea, la data intrării în vigoare a prezentului Cod se propune abrogarea unor acte de modificare a Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 și anume:

- a) Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107, art. 817) cu modificările și completările ulterioare, cu excepția articolului 12 și 13 și 40 care vor fi aplicabile până la 31 decembrie 2018;
- b) Legea nr.1247 din 22.12.1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 12 art Nr : 366) cu modificările și completările ulterioare;
- c) Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 163-166, art. 650) cu modificările și completările ulterioare;
- d) Legea nr. 101 din 20.04.2007 privind modificarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 067, art. 307) cu modificările și completările ulterioare;
- e) Legea nr. 131 din 23 decembrie 2009 privind modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 23-24, art. 35) cu modificările și completările ulterioare;
- f) Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 829 din 25 decembrie 1991

privind punerea în aplicare a Codului funciar (Monitorul Oficial , 1991, nr. 8) cu modificările și completările ulterioare.

În scopul implementării noului Cod funciar se propune modificarea și completarea următoarelor acte normative și anume:

1. Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri (art. 10);

2. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

3. Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, nr. 1428/2008.

4. Hotărârea Guvernului nr. 1157/2008 cu privire la aprobarea Reglementării tehnice „Măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole”.

5. Legea cu privire la locuințe nr. 75/2015.

6. Legea privind fondul ariilor naturale protejate de stat nr. 1538/1991.

7. Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530/1993.

8. Hotărârea Guvernului nr. 1001/2014 cu privire la aprobarea Concepției Sistemului informațional „Registrul solurilor Republicii Moldova”.

De asemenea, în scopul implementării noului Cod funciar este necesar de elaborat:

1. Concepția Sistemului informațional „Cadastru funciar al Republicii Moldova”.

2. Regulamentul privind structura și modul de introducere a datelor în Cadastrul funciar (art. 12);

3. Regulamentul privind procedura de executare a lucrărilor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a terenurilor care aparțin domeniului public sau celui privat (art. 20);

4. Regulamentul cu privire la modul de casarea și defrișare a plantațiilor perene (art.27).

5. Regulamentul privind trecerea terenurilor irigate și desecate în cele neirigate (art.29).

6. Regulamentul privind condițiile utilizării sistemelor de drenaj/exploatarea sistemelor de desecare (art.30).

7. Regulamentul privind procedura de organizare și desfășurare a licitațiilor publice în cazul transmiterii în arendă a terenurilor agricole din domeniul public al statului.

8. Regulamentul privind modul de repartizare și utilizare a terenurilor destinate necesităților de apărare și pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne.

9. Regulamentul cu privire la tarifele pentru calcularea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație.

10. Reglementarea tehnică privind pretabilitatea solurilor și calitatea apelor pentru irigație.

11. Regulamentul privind organizarea și funcționarea Sistemului Informațional „Registrul solurilor Republicii Moldova”.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul Codului funciar este plasat pe pagina web a Ministerului la adresa www.madrm.gov.md, la rubrica, Transparență decizională - „Proiecte în discuție”. De asemenea, Ministerul a organizat dezbateri publice prin intermediul tuturor direcțiilor

raionale agricultură și alimentație unde au participat ingineri cadastrali, producători agricoli, deținătorii de terenuri și alte persoane interesate. În acest sens a fost întocmită Sinteza obiecțiilor propunerilor.

Proiectul a fost avizat pînă la reforma administrației publice locale. Astfel, au fost avizate fără obiecții și propuneri Centrul de Armonizare a Legislației, Ministerul Justiției. Celelalte autorități publice și alte instituții cum ar fi: Ministerul Apărării, Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Ministerul Sănătății, Ministerul Mediului, Ministerul Economiei, Ministerul Tineretului și Sportului, Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor, Ministerul Afacerilor Interne, Ministerul Finanțelor, Agenția Națională pentru Reglementarea în Energetică, Academia de Științe a Moldovei, primăria mun. Chișinău, Agenția „Apele Moldovei”, Agenția Turismului, Departamentul Poliției de Frontieră din MAI, Agenția Relații Funciare și Cadastru au prezentat propuneri și obiecții care au fost examinate și după caz incluse în proiectul Codului funciar. De asemenea, proiectul dat a fost remis pentru avizare Uniunea Producătorilor Agricoli UniAgroProtect Federația Națională a Fermierilor Agroinform, Congresul Autorităților Publice Locale și alte organizații nonguvernamentale din domeniu. Însă acestea nu au prezentat aviz. Doar Congresul Autorităților Publice Locale a prezentat aviz după definitivarea proiectului.

8. Constatările expertizei anticorupție

În rezultatul efectuării expertizei anticorupție a proiectului actului normativ, de către Centrul Național Anticorupție în Raportul de expertiză anticorupție nr. 06/847 din 10.02.2017 au fost prezentate recomandări, care sînt reflectate în Sinteza obiecțiilor și propunerilor.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

În rezultatul verificării compatibilității de către Centrul de Armonizare a Legislației a proiectului actului normativ se constată că se instituie cadrul juridic al Republicii Moldova în domeniul funciar și nu contravine principiilor de funcționare a pieții interne a Uniunii Europene și nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene, fapt confirmat prin scrisoarea Ministerului Justiției, Centrul de armonizare a legislației (nr.133/13 din 06.10.2016).

10. Constatările expertizei juridice

În rezultatul efectuării expertizei juridice de către Ministerul Justiției, în avizul nr. 04/9085 din 30.07.2018 au fost prezentate recomandări, care sînt reflectate în Sinteza obiecțiilor și propunerilor.

Ministru



Nicolae CIUBUC