



Comisia agricultură și industrie alimentară

R A P O R T la proiectul Codului funciar

nr. 210 din 29.06.2023
(prima lectură)

Comisia agricultură și industrie alimentară a examinat proiectul Codului funciar și comunică că acesta a fost prezentat de Guvern și urmărește crearea unui cadru legislativ nou de reglementare a regimului juridic al fondului funciar, precum și a relațiilor funciare stabilite între deținătorii de terenuri, adaptat cerințelor sociale și economice actuale.

Concomitent, prin adoptarea unui Cod funciar în redacție nouă, se mai urmărește și codificarea actelor legislative ce țin de domeniul relațiilor funciare. Proiectul prevede preluarea mai multor norme din Codul funciar nr. 828/1991, Legea nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar, Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care la data intrării în vigoare a noului Cod funciar se propun de a fi abrogate. De asemenea, au fost preluate și incluse la nivel de cod unele reglementări din alte acte normative din domeniu.

Proiectul Codului funciar este structurat în XII capitole, care reglementează o nouă clasificare a terenurilor, 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.

Astfel, Capitolul I, *Dispoziții generale* - include aspecte generale despre legislația funciară: obiectul relațiilor funciare, subiecții relațiilor funciare, clasificarea terenurilor, competențele Guvernului, autorităților publice centrale și locale în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar, norme ce reglementează Cadastrul funciar etc.

Capitolul II, *Proprietatea asupra terenurilor* - reglementează proprietatea publică asupra terenurilor, regimul juridic al terenurilor din domeniul public și privat, delimitarea terenurilor, obligațiile proprietarilor de

terenuri, înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia. De asemenea, este reglementat și conținutul dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, subiecții dreptului de proprietate privată, dar și obligațiile proprietarilor și altor deținători de terenuri.

Este important de menționat că potrivit reglementărilor stabilite în capitolul respectiv, prețul normativ de vânzare-cumpărare a terenului din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale este substituit cu prețul de piață care se determină de către un evaluator, în baza raportului de evaluare, întocmit conform prevederilor Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Un rol aparte este dedicat terenurilor cu destinație agricolă. Astfel, Capitolul III, *Terenurile cu destinație agricolă* – prevede clar că acestea, indiferent de forma de proprietate, sunt folosite exclusiv pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii, precum și pentru obținerea produselor energetice și energiei regenerabile.

Se propune o nouă clasificare a terenurilor cu destinație agricolă, dar și reglementări ce țin de schimbarea modului de folosință pentru amplasarea pe terenurile cu destinație agricolă a obiectivelor din domeniul agriculturii, în așa mod ca proprietarii de terenuri cu destinație agricolă, să poată construi pe acestea depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice și obiecte ale infrastructurii și procesării primare a producției obținute, structuri de primire turistice de tip pensiuni agroturistice etc., fără schimbarea destinației terenurilor, în baza documentației de proiect aprobată și autorizației de construcție eliberate de autoritatea administrației publice locale.

Proiectul reglementează de asemenea și modalitățile de consolidare a terenurilor agricole, dar și întreprinderea acțiunilor în cazul când terenurile nu sunt lucrate sau proprietarii nu au perfectat moștenirile și nu întrețin terenurile într-o stare fitosanitară (nu combat și previn răspândirea buruienilor), acestea fiind lăsate în paragină, afectând totodată și loturile adiacente. Atunci când terenurile agricole nu se cultivă și nu se întrețin într-o stare fitosanitară, mai mult de 2 ani de zile succesivi, se propune ca autoritatea publică locală să poată administra terenul dat dispunând arendarea lui, în baza unor condiții bine reglementate.

Nu mai puțin importante sunt și reglementările clare precum că persoanele fizice sau juridice străine, nu pot dobândi sau deține drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau din fondul forestier prin acte juridice între vii, sub sancțiunea nulității absolute a actului juridic de dobândire. În cazul dobândirii terenurilor menționate prin succesiune,

hotărâre de judecată sau ipotecă, succesorii sunt obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile calculat din data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.

Alte reglementări ce țin de terenurile destinate fondului forestier, terenurile destinate fondului apelor, terenurile pentru construcții și amenajări, terenurile cu destinație specială și terenurile destinate ocrotirii naturii și ale bunurilor de patrimoniu cultural sunt prevăzute în Capitolele IV – VIII al proiectului de lege.

Capitolul IX, *Schimbarea destinației-terenurilor* - 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 și amenajărilor, altor scopuri speciale, retragerii temporare a unor terenuri din circuitul agricol sau silvic și repararea prejudiciului cauzat deținătorilor de terenuri.

Potrivit proiectului, se interzice schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară și a terenurilor din fondul forestier, rezervații istorico-culturale și naturale, monumentelor istorice și situri arheologice, precum și desfășurarea aici a oricăror activități care contravin destinației acestora, cu excepția unor cazuri bine reglementate.

Capitolul X, *Ameliorarea 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 terenurilor, decopertarea stratului de sol fertil la efectuarea lucrărilor de excavare și construcții, recultivarea terenurilor cu destinație agricolă deteriorate artificial, monitoringul calității solului și altele.

Proiectul mai prevede și *Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare*, reglementat în Capitolul XI, care este exercitat de Guvern, prin intermediul autorității administrative din domeniul mediului și autoritățile administrației publice locale. Tot prin proiect se prevede că modul de exercitare a controlului asupra folosirii și protecției terenurilor va fi stabilit ulterior de Guvern.

Potrivit raportului de expertiză anticorupție, în cadrul procesului de elaborare au fost respectate prevederile legale cu privire la transparența în procesul decizional, corespunde normelor de tehnică legislativă și interesului public general, înaintându-se totodată și unele obiecții și propuneri de îmbunătățire, care au fost examinate și luate în calcul la definitivarea proiectului de lege de către autor.

Toate comisiile permanente care au prezentat avize pe marginea proiectului de lege s-au pronunțat pentru examinarea acestuia în cadrul ședinței plenare a Parlamentului.

Totodată, este de menționat că în procedură legislativă, pe lângă proiectul Codului funciar nr. 210 din 29.06.2023, se mai află proiectul Codului funciar nr. 21 din 08.02.2023 (respins de comisie prin Raportul CAI-06 nr.108 din 24.05.2023), care vizează aceeași problemă, însă au la bază diferite concepții.

În asemenea situație, conducându-ne de prevederile art. 56, alin. (4) și art. 64, alin. (2) din Legea 797/1996 pentru adoptarea Regulamentului Parlamentului, comisia propune Parlamentului dezbaterile proiectului Codului funciar nr. 210 din 29.06.2023 ca proiect de bază, considerând astfel proiectul Codului funciar nr. 21 din 08.02.2023, ca proiect de alternativă.

Ca urmare a dezbaterilor, în cadrul ședinței, membrii comisiei cu votul majorității membrilor săi s-au pronunțat pentru examinarea și adoptarea proiectului Codului funciar nr. 210 din 29.06.2023 în prima lectură, iar propunerile și obiecțiile care vor parveni regulamentar, vor fi examinate și raportate în cadrul examinării proiectului de lege în lectura a doua.



Alexandr TRUBCA
Președintele Comisiei