



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA
GRUPUL DE LUCRU
AL COMISIEI DE STAT PENTRU REGLEMENTAREA
ACTIVITĂȚII DE ÎNTREPRINZĂTOR

Nr. 38-78-6768

Chișinău

27 iunie 2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

Ref.: adresa nr. 16-04/1685 din 12 iunie 2023

În temeiul prevederilor art.34 alin.(4) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, art.19 din Legea nr.235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător, precum și atribuțiile stabilite în pct.34 din Regulamentul Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1429/2008, se remite *Expertiza Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător la proiectul Codului funciar.*

Anexă: 1 filă

Secretar general adjunct al Guvernului

(semnat electronic)

Igor PȘENICINȚI

Digitally signed by Pșenicinți Igor
Date: 2023.06.28 08:25:14 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



EXPERTIZA

Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător

Prezenta expertiză este acordată în temeiul art.34 alin.(4) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, în conformitate cu prevederile Legii nr.235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător, Hotărârii Guvernului nr.1429/2008 privind revizuirea și optimizarea cadrului normativ de reglementare a activității de întreprinzător și Metodologiei de analiză a impactului în procesul de fundamentare a proiectelor de acte normative, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 23/2019.

<i>Titlul actului examinat:</i>	Proiectul Codului funciar.
<i>Autorul (autoritatea), persoana responsabilă:</i>	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare Serviciul îmbunătățiri funciare și fond funciar, Dogotari Angela, Șef Serviciu
Evaluarea documentului de analiza a impactului	
<i>Examinat în ședința Grupului de lucru la data:</i>	04 mai 2022
Concluzia: Analiza de impact se susține cu condiția luării în considerație a obiecțiilor și recomandărilor	
Evaluarea proiectului de act normativ	
<i>Examinat în ședința Grupului de lucru la data</i>	20 iunie 2023
Concluzia: Proiectul se susține cu condiția luării în considerație a obiecțiilor și recomandărilor	
<i>Comentarii, obiecții, recomandări:</i>	
Extrasul din Procesul-verbal nr.24 al ședinței Grupului de lucru al Comisiei de Stat pentru reglementarea activității de întreprinzător din data de 20 iunie 2023 se anexează.	

EXTRAS
din PROCESUL-VERBAL nr. 24
al ședinței Grupului de lucru
al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător
(ședință online)
20 iunie 2023

Au participat :

Membrii Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător:

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| Vladislav Caminschi | - | director executiv al Confederației Naționale a Patronatului din Republica Moldova, vicepreședintele Grupului de lucru |
| Eugen Dațco | - | director executiv al Uniunii Transportatorilor și Drumarilor din Republica Moldova |
| Ana Groza | - | Asociația Investitorilor Străini (FIA) |
| Carolina Linte | - | director executiv al Asociației Patronale Asociația Națională a Producătorilor de Lapte și Produse Lactate „Lapte” |
| Eugen Cozmulici | - | manager pe politici și advocacy, EBA Moldova |
| Diana Russu | - | șef al Direcției susținere și promovare a membrilor CCI a Republicii Moldova, Camera de Comerț și Industrie |
| Ion Rusu | - | Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcție „CONDRUMAT” |
| Victor Baci | - | Asociația Patronală Camera de Comerț Americană din Moldova |
| Oxana Barbaroș | - | Asociația Națională a Companiilor din Domeniul TIC |
| Valentina Chiper | - | șef Secție reglementarea mediului de afaceri, Direcția dezvoltarea mediului de afaceri, Ministerul Dezvoltării Economiei și Digitalizării |
| Roman Gapeev | - | șef Serviciu transport feroviar, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale |
| Maria Nagornii | - | șef al Direcției politici de prevenire a poluării, Ministerul Mediului |
| Corina Cristea <i>(mail)</i> | - | șef adjunct al Direcției avizare acte normative, Ministerul Justiției |
| Snejana Novac | - | consultant principal în Direcția acte guvernamentale, Cancelaria de Stat, secretarul Grupului de lucru |

Responsabili din cadrul autorităților publice centrale: Eugeniu Rusu, Agenția de Stat pentru Proprietatea Intelectuală, Marin Grama, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Angela Dogotari, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Valentin Roșca, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Angela Konovalenko, Ministerul Mediului.

Experți ai Secretariatul Evaluării Impactului de Reglementare: dl Oleg Chelaru, dl Victor Ermurachi, dl Nicolae Boțan.

Examinarea proiectului Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Codului funciar

Autor: Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

Au luat cuvântul:

dna Angela Dogotari

A menționat că 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. Acesta va înlocui Codul funciar din anul 1991 și un șir de acte normative adoptate ulterior în domeniul relațiilor funciare, în scopul eliminării unor norme și instituții desuete și realizării unității normative în acest domeniu. De asemenea, codifică actele legislative ce țin de domeniul relațiilor funciare. Sub aspect structural acesta este format din XIII capitole și 78 articole.

Proiectul reglementează:

- aspecte privind legislația funciară: subiecții relațiilor funciare, obiectul relațiilor funciare, clasificarea terenurilor, funcțiile Guvernului, etc;
- structura și modurile de folosință a terenurilor;
- 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;
- modul retragerii temporare a unor terenuri din circuitul agricol sau silvic și repararea prejudiciului cauzat deținătorilor de terenuri;
- acțiunile de protecție și de ameliorare a solului, obligativitatea măsurilor de protecție și de ameliorare a solului
- controlul de stat în domeniul relațiilor funciare, soluționarea litigiilor funciare etc.

În același timp, având în vedere interesul general al societății, proiectul Codului funciar menține și dezvoltă unele obligații și interdicții existente în vechiul Cod sau actele normative din domeniu, pe care dorim să le evidențiem:

- clasificarea destinației și a modurilor de folosință a terenurilor (s-au reglementat și dezvoltat categoriile și modul de folosință a terenurilor);
- codificarea actelor normative din domeniu (au fost preluate norme din actele normative din domeniu și au fost ridicate la nivel de Cod);
- interdicția de a dobândi de către cetățenii străini dreptul de proprietate privată asupra terenurilor cu destinație agricolă și din fondul forestier, sub sancțiunea nulității absolute a actului juridic de dobândire;
- identificarea soluțiilor juridice pentru terenurile abandonate de către proprietar (*se propune instituirea dreptului autorităților publice locale de a transmite terenul agricol proprietate privată, în arendă, care va putea fi exercitat doar la existența unor precondiții și respectarea unei proceduri de somare a proprietarului*);
- delimitarea funcțiilor de elaborare și implementare a politicilor din domeniul funciar;
- instituirea normelor privind crearea sistemului informațional Cadastru funciar (pentru evidența terenurilor după categorii și moduri de folosință);
- reglementarea normelor ce țin de utilizarea eficientă, protecția terenurilor, îmbunătățirea managementului terenurilor, protecția și utilizarea mai eficientă a acestora.

Solicită susținerea proiectului.

dl Victor Ermurachi

A menționat că în opinie au fost expuse un șir de obiecții, autorii au efectuat modificări și unele recomandări au fost luate în considerare și a fost transmis un proiect ajustat.

Menționează unele recomandări care nu au fost luate în considerare cum ar fi:

- proiectul prevede, că autoritatea deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi aprobă metodologia de calcul a plăților funciare pentru terenurile unității administrative teritoriale (lit. f), alin. (1) al art. 9). Prevederile respective sunt discutabile, deoarece pot fi create situații de abordări diferite la elaborarea unor astfel de metodologii, totodată fiind necesar de a avea personal calificat în acest sens;

- proiectul conține norme, prin care este stabilit că Guvernul sau alte autorități vor adopta acte normative. Spre exemplu: alin. (5) al art. 36; alin. (2) al art. 44; alin. (9) al art. 58; alin. (8) al art. 61; alin. (5) al art. 63; alin. (5) al art. 68. Astfel de abordare este inacceptabilă deoarece unele norme cu caracter primar pot să se regăsească la nivel de act normativ adoptat de Guvern sau altă autoritate, actele Guvernului nu sunt obligatorii pentru APL și, totodată, codificarea anume presupune cumularea tuturor reglementărilor în un singur act normativ;

- proiectul prevede la data intrării în vigoare a codului vor fi abrogate câteva legi și conținutul acestor legi, de asemenea nu se regăsește în acest proiect al codului funciar.

Concluzii și recomandări: *proiectul poate fi susținut, fiind luate în considerare recomandările expuse.*

dna Angela Dogotari

A informat că a fost examinată opinia expertului și menționează că sunt de acord cu toate propunerile expuse, majoritatea au fost acceptate și a fost transmis un proiect ajustat al codului funciar. Referitor la Hotărârile de Guvern care vor fi abrogate, explică că s-a codificat la maxim din aceste Hotărâri de Guvern, dar în unele cazuri aplicabilitatea normelor date nu pot fi reglementate în codul funciar, din aceste considerente se face trimitere că Guvernul ulterior va aproba mecanisme în acest sens. De asemenea a relatat că proiectul codului funciar a fost avizat de către Ministerul Justiției, la care au fost acceptate toate obiecțiile și respectiv normele propuse au fost verificate amănunțit de către minister și nu contravin legislației în vigoare.

dna Valentina Chiper

Recomandă modificarea art. 19 alin. (3), (10), (11) din proiectul Codului funciar.

dna Angela Dogotari

A informat că recomandarea expusă va fi luată în considerare.

dl Igor Doicov

A întrebat referitor la art. 30, loturile de teren pentru întovărășirile pomicole și la dispoziții finale alin. (4) *până la 31 decembrie 2028, vânzarea-cumpărarea loturilor pomicole se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la cererea membrilor întovărășirilor pomicole în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.* Propune să fie stabilit că o dată cu intrarea în vigoare a codului, aceste terenuri ale întovărășirilor pomicole să fie considerate în intravilan și să fie considerate ca terenuri pentru construcții și respectiv nu va mai exista problema respectivă.

dna Angela Dogotari

A relatat că multe din aceste terenuri sunt sub alunecări de teren și trebuie ținut cont de toată legislația din domeniul urbanismului și nu se știe dacă pot fi construite pe acele terenuri case, sau să fie considerate terenuri automat pentru construcții. Propune indicarea unui termen mai mare de 5 ani în dispoziții tranzitorii. Au fost multe dezbateri pe acest domeniu, această fiind soluția optimă pentru acest domeniu. Totodată problema invocată nu ține de competența ministerului și nici nu poate fi reglementată în codul funciar.

S-a decis: *proiectul se susține cu condiția luării în considerare a obiecțiilor și recomandărilor (12 – se susține cu condiția luării în considerare a obiecțiilor și recomandărilor).*

PROCES-VERBAL nr. 1
al ședinței interministeriale (interinstituțională) și alte părți interesate pentru
a discuta propunerile (recomandările) prezentate asupra proiectului de
hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului
Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)

10 mai 2023

mun. Chișinău

La ședință au fost invitați:

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

Vasile ȘARBAN, Secretar de Stat

Angela Dogotari, Șef Direcție îmbunătățiri funciare și fond funciar

Vasile Nemțanu, Șef Serviciu Hidroameliorație.

Parlamentul RM

Stela Serdesniuc, Direcția juridică

Cancelaria de Stat

Ministerul Mediului

Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării –

Tatiana Demidenco,

Diana Rusu

Ministerul Finanțelor

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

Tamara Olteanu, Direcția juridică

Marina Ciobanu, Direcția locuințe

Ministerul Apărării

Viorel Remesovschii

Ministerul Afacerilor Interne

Veaceslav Sîrbu, Direcția juridică

Agenția Relații Funciare și Cadastru

Valeri Pecearmli, Director general adjunct

Viorel Lupu-Gorița, Șef Direcție relații funciare și îmbunătățiri funciare.

Agenția Proprietății Publice

Academia de Științe a Moldovei

Congresul Autorităților Locale din Moldova

Igor Cristal, expert.

Agenția Servicii Publice

Inga Grecu-Stăvila, Șef adjunct, Direcția cadastru.

Ministerul Justiției

Diana Bacalîm, consultant principal, Direcția avizare acte normative.

Centrul Național Anticorupție

Daniela Carbuni, Direcția legislație și expertiză anticorupție.

Universitatea Liberă Internațională din Moldova

A.P. Camera de Comerț Americană din Moldova
Primăria municipiului Chișinău
CICM „EcoContact”
Patronatul Întreprinderilor Industrie Prelucrătoare de Carne
Asociația Forța Fermierilor
Alexandru Sliusari, Președintele asociației.
Federația Națională a Fermierilor

Nu s-au prezentat la ședință:

Cancelaria de Stat
Ministerul Mediului
Ministerul Finanțelor
Agenția Proprietății Publice
Academia de Științe a Moldovei
Universitatea Liberă Internațională din Moldova
A.P. Camera de Comerț Americană din Moldova
Primăria municipiului Chișinău
CICM „EcoContact”
Patronatul Întreprinderilor Industrie Prelucrătoare de Carne
Federația Națională a Fermierilor

ORDINEA DE ZI

- 1.Examinarea propunerilor și obiecțiilor prezentate asupra proiectului de hotărîre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022) în procesul de avizare.
2. Întrebări și discuții.

Ședința a fost prezidată de **dl Vasile ȘARBAN** – Secretar de Stat, al Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, care a menționat că Ministerul în temeiul pct. 204 din Hotărîrea Guvernului nr. 610/2018 pentru aprobarea Regulamentului Guvernului, a convocat ședința interministerială pentru a discuta propunerile (recomandările) prezentate asupra proiectului de hotărîre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (**număr unic 918/MAIA/2022**).

DI Vasile ȘARBAN – a propus să fie discutate propunerile conceptuale asupra proiectului Codului funciar (**număr unic 918/MAIA/2022**) după care să fie examinate și alte propuneri în acest scop.

Dna Angela Dogotari – a informat prezenții că ținînd cont de complexitatea proiectului, în conformitate cu pct.205 din Regulamentul Guvernului, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 610/2018, în vederea atingerii unui consens,

Ministerul a inițiat procedura de examinare a obiecțiilor la proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (**număr unic 918/MAIA/2022**), inclusiv și prin intermediul mijloacelor electronice (procedura electronică).

Astfel, unele Ministere și alte părți interesate au prezentat obiecții/proponeri asupra proiectului Codului funciar definitivat, acestea au fost incluse în Sinteza propunerilor și obiecțiilor și se propune să fie discutate în ședința de astăzi. Până în prezent au parvenit propuneri doar de la Ministerul Justiției, Centrului Național Anticorupție, Congresul Autorităților Publice Locale și Asociația Forța Fermierilor.

Prin urmare, **Dna Angela Dogotari** a propus să fie examinate propunerile/obiecțiile ministerelor și altor părți interesate.

1. Articolul 3 - Agenția Relații Funciare și Cadastru, propune să fie incluse în clasificarea terenurilor după categorii noțiunile intravilan și extravilan și includerea categoriei „Terenuri din intravilanul localității”.

În acest sens **dl Viorel Lupu-Gorița** - a menționat că ARFC își menține poziția ca noțiunile intravilan și extravilan să fie stabilite în proiect și de asemenea consideră că este necesar includerea categoriei „Terenuri din intravilanul localității”. Includerea noțiunilor de intravilan și extravilan fiind susținută și de reprezentanții MIDR.

Astfel, **Dna Tamara Olteanu**, a solicitat exclus din lista contrasemnatarilor ministrul MIDR, motivînd că domeniul dat nu este în competența Ministerului.

Dna Angela Dogotari – a comunicat că noțiunea de intravilan și extravilan nu este obiect de reglementare a Codului funciar. Acestea sunt din domeniul urbanismului și sunt stabilite în proiectul Codului urbanismului care este în proces de promovare. Referitor la terenurile cu destinație din intravilanul localităților, acestea cuprind totalitatea tuturor categoriilor de terenuri. Din aceste considerente nu s-a inclus categoria data în proiect.

Dna Inga Grecu-Stăvila – a menționat că includerea destinației din intravilanul localităților nu va duce o evidență clară a terenurilor, pentru că aceasta include toate destinațiile terenurilor în categoria dată. Astfel, nu susține propunerea reprezentanților ARFC.

În rezultatul discuțiilor părțile își mențin poziția.

Dl Valeri Perceamlî - a propus la **articolul 17** alin. (19) cu privire la transmiterea fără plată a sectoarelor de teren familiilor tinere de către consiliile locale ca în localitățile rurale, în scopul îmbunătățirii condițiilor de trai, acestea să fie în drept să transmită în proprietate familiilor tinere sectoare de teren din proprietatea unității administrativ-teritoriale, din categoria de destinație pentru construcții și amenajări. Suprafața terenurilor destinate atribuirii să constituie de la 0,07 pînă la 0,12 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autoritățile administrației publice locale în temeiul documentației de urbanism.

DI Igor Cristal – a menționat că sunt primării care au epuizat deja fondul de rezervă și nu dispun de terenuri în acest scop.

În rezultatul dezbaterilor s-a acceptat parțial propunerea ARFC.

2. La Articolul 21. La articolul dat ce ține de subiecții dreptului de proprietate privată au fost prezentate propuneri de către mai multe ministere și entități.

Astfel, **DI Alexandru Slusari** – a comunicat că apreciază ca la articolul 21 din proiect argumentele Asociației în mare parte au fost luate în considerare. Însă, în scopul excluderii ambiguităților pe subiectul deținerii terenurilor agricole de către persoanele străine, propune formularea prezentată în avizul repetat. Astfel, că redacția propusă exclude orice lacuna și interzice franc persoanelor străine și controlate juridic direct sau indirect din străinătate să dobândească sau să dețină terenuri Agricole în Republica Moldova. Poziția dată fiind susținută și argumentată și de membrii Asociație prezenți la ședință.

Dna Diana Bacalîm - asupra subiectului menționat a informat că în opinia Ministerului Justiției normele de la art. 21 reglementează cele propuse de Asociație, menționând faptul că, în conformitate cu art. 17 alin. (1) din Legea nr. 81/2004, în Republica Moldova pot fi înființate întreprinderi cu investiții străine sub formă de întreprinderi mixte și întreprinderi cu capital străin. Potrivit art. 18 alin. (4) din Legea nr. 81/2004, dacă investitorul străin cumpără părți sociale (acțiuni) aparținând unei întreprinderi înființate anterior fără investiții străine, aceasta obține, conform legislației în vigoare, statut de întreprindere mixtă.

Prin urmare, noțiunea de persoană juridică al cărui capital social conține investiții străine cuprinde asociații/acționarii persoane fizice străine și nu este necesar referința la „asociat/acționar persoane fizice străine”.

În ceea ce privește referința la persoana juridică al cărui capital social conține direct sau indirect investiții străine, menționez că la art. 22 alin. (4) lit. b) din Legea 1134/1997 este utilizat textul „persoana cu funcție de răspundere sau un angajat al societății ori al persoanei juridice în al cărei capital social persoanele indicate la lit. a) dețin, direct sau indirect, singure sau împreună cu persoanele cu care acționează în mod concertat, cel puțin 50 % din capitalul social al persoanei juridice”. Considerăm că noțiunea „investiții străine” cuprinde și noțiunea „capital social care conține direct sau indirect investiții străine”. Cuvântul „deține” rezultă din prevederile art. 21 alin. (3) din proiectul Codului funciar.

În rezultatul discuțiilor și dezbaterilor s-a decis de redactat prevederile articolului 21 în comun cu Ministerul Justiției și propunerilor AFF (redacția finală este inclusă în Anexă la Procesul –verbal.

3. Articolul 30 – asupra articolului menționat și problemelor de țin de întovărășirile pomicole au parvenit mai multe obiecții însă doar Agenția Relații

Funciare și Cadastru a prezentat propuneri în acest scop.

Astfel, **dl Valeri Pecearmli** – a comunicat că în proiect nu este reflectat și dezvoltat reglementările privind întovărășirile pomicole stabilite în Legea nr. 5/2018. Prin urmare, a propus includerea unor prevederi în proiectul codului pentru reglementarea aspectului ce ține de întovărășirile pomicole cu un articol nou: «Articolul X Întovărășiri pomicole.

Dna Angela Dogotari – a menționat că norme ce țin de activitatea acestora și construcțiile neautorizate pe terenurile întovărășirile pomicole nu sunt obiect de reglementare a proiectului Codului funciar. Însă ținând cont de multiplele adresări în acest sens la art. 78 din proiect Dispoziții finale, se propun soluții juridice conform propunerilor prezentate de ARFC.

În rezultatul discuțiilor și dezbaterilor ARFC a acceptat parțial propunerile MAIA (Anexă la Procesul –verbal).

4. Articolul 36 alin. (3) - Transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritățile administrației publice locale, sunt prezentate unele propuneri și obiecții asupra normei date.

DI Alexandru Slusari – a comunicat că, norma dată care prevede că proprietarul în orice moment poate să-și întoarcă dreptul de administrare a terenului este descurajătoare pentru arendași, care a investit în prelucrarea terenului și poate pretinde la recolta. Probabil că în cazul respectiv problema rezoluțiunii contractului trebuie să fie lăsată la înțelegerea părților sau la decizia instanței judecătorești. Poziția data fiind susținută și de membrii Asociației și CALM.

DI Vasile Șarban – a informat prezenții că Ministerul a reglementat inițial că contractul de arendă va fi valabil pînă la expirarea acestuia, însă în discuții cu Ministerul Justiției normele date nu au fost acceptate.

DI Igor Cristal – a menționat că la alin. (3) propune înlocuirea cuvintelor ca proprietarul la preluarea terenului să anexeze dovada achitării amenzii pentru neîndeplinirea obligației de a combate și preveni răspândirea buruienilor pe terenurile cu destinație agricolă, precum și să fie respectat termenul de realizare a contractului. De asemenea, dacă declarația de rezoluțiune a fost făcută pînă la încheierea anului agricol, proprietarul sau dobânditorii legali să fie obligați să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului în condițiile unei gospodăririi normale.

Dna Angela Dogotari – a menționat că ce ține de obligația de a plăti arendașului valoarea fructelor care, în cazul rezoluțiunii contractului despre aceasta este stabilit în Codul civil și nu este necesar de inclus și în proiect.

Dna Diana Bacalim - a comunicat că proprietarul are dreptul la folosința terenului și nimeni nu poate îngrădi acest drept. Proprietarul sau dobânditorii legali pot în orice moment, printr-o declarație scrisă adresată autorităților administrației publice locale., să-și întoarcă dreptul de a administra terenul agricol acesta constituind temei de rezoluțiune imediată a contractului.

În rezultatul discuțiilor și dezbaterilor MAIA în proiect la Articolul 36 alin. (3) menține poziția Ministerului Justiției (redată în Anexă la Procesul –verbal).

5. Articolul 39 – referitor la consolidarea terenurilor agricole.

Dl Alexandru Slusari și membrii Asociației Forța Fermierilor prezenți la ședință au informat că, este necesar ca în proiectul Codului funciar să fie incluse norme obligatorii pentru consolidarea terenurilor agricole. Astfel, în situația când unu sau mai mulți deținători de terenuri nu sunt de acord este complicat să sădești o plantație multianuală sau să practici agricultura. Nu este clar cum se inițiază procedura, care ar fi minimum de proprietari ai unui camp, unde se depune cerere, cine face expertiza, care este rolul autorităților publice locale și cum este elaborate proiectul de consolidare. Astfel, se propune de indicat în proiect procedure ce țin de strămutarea proprietărilor terenurilor agricole, care nu sunt de acord cu consolidarea.

Dna Angela Dogotari – a informat prezenții că MAIA la solicitarea producătorilor agricoli a reglementat în proiect soluții juridice în acest sens. Însă la coordonarea proiectului Codului Funciar conform obiecțiilor Ministerului Justiției acestea au fost excluse din proiect, din considerentul că dreptul de proprietate este garantat și nimeni nu poate fi deposedat de proprietate.

De asemenea, a menționat că, Ministerul Mediului și Patronatul Întreprinderilor Industrii Prelucrătoare de Carne au prezentat propuneri la Articolul 60, ce țin de schimbarea destinației terenurilor de calitate superioară. Din considerentul că, aceștea nu au participat la ședință și nici nu au prezentat argumente suplimentare asupra proiectului definitivat MAIA își menține poziția. Argumentele sunt indicate în Anexă la Procesul-verbal.

Referitor la obiecția de a nu abroga Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legii nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar, dna **Angela Dogotari** – a menționat că, doar normele care sunt aplicabile în prezent au fost ridicate la nivel de Cod. De asemenea, în art. 78, din proiectul Codului funciar sunt stabilite reglementări în acest scop.

Dl Veaceslav Sîrbu, Ministerul Afacerilor Interne – în cadrul ședinței organizată de Minister a menționat că își menține poziția asupra propunerilor prezentate Minister fără a prezenta argumente asupra acestora.

Dl Viorel Remesovschi, Ministerul Apărării a propus ca la art.1 din proiectul Codului, de completat cu un alineat nou (4) cu următorul cuprins: ”(4) Reglementarea relațiilor funciare în privința terenurilor transmise între state se efectuează conform prevederilor tratatelor ratificate de Parlamentul Republicii Moldova și legislației.”

Astfel, se consideră că, Codul funciar urmează să reglementeze relațiile funciare între deținătorii de terenuri din Republica Moldova și statul străin, precum și competențele APL în domeniul relațiilor funciare de asigurare a cooperării internaționale și coordonării desfășurării activităților ce rezultă din tratate internaționale. Reglementări cu element de extraneitate sunt prevăzute în Codul subsolului nr.3/2009 (art.4, 5), Codul aerian nr.301/2017 (ex.: art.7 alin.(2), etc.

Tratatele internaționale privind frontiera de stat conțin referiri la state (și referiri generale „organele competente” ale statelor) și nu specifică care anume autorități publice a Republicii Moldova asigură cooperarea internațională și coordonarea desfășurării activităților în domeniul relațiilor funciare ce rezultă din tratate internaționale. Astfel, concomitent cu propunerea de completare cu alin.(4) la art.1 se impune completarea art. 6 din proiectul Codului funciar cu lit.g): ”g) asigura coopera internațională și coordonarea desfășurării activităților în domeniul relațiilor funciare”.”

Dna Angela Dogotari- a comunicat că tratatele au prioritate asupra legislației naționale, astfel atunci când este necesar de aplicat unele norme din tratat se aplică normele tratatelor internaționale. Codul funciar instituie cadrul legal al RM. De asemenea, Ministerul Justiției au comunicat că astfel de norme nu sunt necesare de inclus în proiect.

DI Viorel Remesovschii – a menționat că își menține poziția și consideră că este necesar de reglementat norme în acest scop în proiectul Codului.

În rezultatul discuțiilor s-a acceptat parțial propunerea Ministerului Apărării.

Procesul-verbal al ședinței de lucru a fost coordonat în format electronic cu toți participanții.

Secretar de Stat



Vasile ȘARBAN

Șef Direcție îmbunătățiri funciare și fond funciar



Angela Dogotari

Anexă

Proces – verbal din 10 mai 2023

Dezbateri proiectul Codului funciar, 10 mai, Ora 13.00

Propunerea	Argumentarea ministerelor/autorității	Poziția MAIA în rezultatul dezbaterilor
<p>Articolul 3</p> <p>Agencia Relatii Funciare și Cadastru</p> <p>Art.3, în clasificarea terenurilor după categorii dispar noțiunile intravilan și extravilan.</p> <p>Includerea categoriei „Terenuri din intravilanul localității.</p>	<p>în acest sens includerea categoriei pentru construcții și amenajări atrage după sine mai multe interpretări la utilizarea sectoarelor de teren, mai ales în municipii. Este necesar de examinat suplimentar categoria de terenuri cu destinație specială, deoarece sistematizând anual informațiile ținute de cadastrul funciar, acestea nu dețin ponderea majoră în totalitatea fondului funciar.</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>Noțiunea de intravilan și extravilan nu este obiect de reglementare a Codului funciar. Acestea sunt din domeniul urbanismului și sunt stabilite în proiectul Codului urbanismului care este în process de elaborare.</p> <p>Nu se acceptă.</p> <p>Terenurile cu destinație din intravilanul localităților cuprind totalitatea tuturor categoriilor de terenuri. Din aceste considerente nu se acceptă categoria data. Nu va putea fi posibil nici o evidență clară a terenurilor, din considerentul că se vor include toate destinațiile terenurilor în categoria dată.</p>

	<p>Articolul 21</p> <p>Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată</p> <p><u>Asociația Forta Fermierilor</u></p>	<p>Se acceptă parțial.</p> <p>Alin. (3) din art. 21 s-a adus în concordanță cu prevederile art. 539 din Codul civil. Art. 21 definitivat a fost coordonat cu Ministerul Justiției.</p>
	<p>Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată</p> <p>Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobândit, în condițiile legii, de persoanele fizice și juridice, cu excepțiile stabilite de prezentul Cod.</p> <p>(2) Persoana fizică sau juridică străină, precum și persoana juridică-rezident, al cărui capital social conține investiții străine sau care are administrator sau beneficiar efectiv final străin, nu pot dobândi/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.</p> <p>(3) În cazul dobândirii terenurilor menționate în alin. (2) prin succesiune legală, hotărâre de judecată, ipotecă succesorii sunt obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile calculat din data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.</p>	<p>Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată</p> <p>(1) Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobândit, în condițiile legii, de persoanele fizice și juridice, cu excepțiile stabilite de prezentul Cod.</p> <p>(2) Persoana fizică sau juridică străină sau persoana juridică al cărui capital social conține investiții străine sau care are în calitate de administrator sau fondator (asociat) sau acționar persoane fizice sau juridice străine sau persoane juridice al cărui capital social conține investiții străine, sau beneficiarii efectivi nu pot dobândi, 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</p>

	<p>(4) Agenția Servicii Publice va notifica persoana care nu este în drept să îl dețină în proprietate terenul, ca să întreprindă măsuri de vânzare a terenului, în termenul stabilit la alin. (3) și va informa Oficiul teritorial ale Cancelariei de Stat. Dacă în termenul stabilit la alin. (3) persoana care nu este în drept să îl dețină în proprietate terenul agricol nu a înstrăinat terenul, acesta va fi obligat prin intermediul instanței de judecată la cererea Oficiului teritorial ale Cancelariei de Stat.</p>	<p>dobândire.</p> <p>(3) În cazul dobândirii terenurilor menționate în alin. (2) prin succesiune, hotărâre de judecată, ipotecă succesorii sunt obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile calculat din data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.</p> <p>(4) Dacă în termenul stabilit la alin. (3) persoana care nu este în drept să dețină în proprietate terenul agricol sau din fondul forestier nu a înstrăinat terenul, acesta va fi obligat prin intermediul instanței de judecată în condițiile art. 539 din Codul civil.</p>
<p><u>Federatia Națională a Fermierilor din Moldova</u></p>	<p>Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată</p> <p>(1) Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobândit, în condițiile legii, de persoanele fizice și juridice, cu excepțiile stabilite de prezentul Cod.</p> <p>(2) Dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinație agricolă aparține statului, precum și persoanelor juridice fondate exclusiv de cetățeni ai Republicii Moldova. (art.6, alin.2 Legea 1308 din 25.07.1997) și persoanelor fizice cetățeni ai Republicii Moldova cu excepția celor care au obținut cetățenia Republicii Moldova în conformitate cu Legea Nr.61 din 31.05.2018, art.II.</p>	<p>-/-</p>

	<p>(3) în cazul dobândirii terenurilor menționate în alin. (2) prin succesiune legală, succesorii sunt 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 întreprind măsuri de vânzare a terenului, la valoarea de piață, în baza raportului cle evaluare întocmit conform prevederilor Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, de la persoana care nu este în drept să îl dețină în proprietate. Cheltuielile administrative ce țin de vânzarea terenurilor menționate la alin. (2) vor fi restituite autorităților publice locale din prețul de vânzare a terenului, conform Metodologiei de estimare a costurilor administrative prin aplicarea Modelului Costului Standard, aprobate de Guvern.”</p>	
<p><i>Universitatea Liberă Internațională din Moldova (doctor, lector universitar dna Elena Mărgineanu)</i></p>	<p>Astfel propunem următoarea formulare: Din varianta curentă: Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată (2) Persoanele fizice și juridice străine nu pot dobândi 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. (3) În cazul dobândirii terenurilor menționate în alin. (2) prin succesiune legală, succesorii sunt obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile.</p> <p>În varianta propusă:</p>	<p>-//-</p>

		<p>Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată</p> <p>(2) Persoanele fizice și juridice străine, precum și persoanele juridice al căror capital social conține investiții străine, nu pot dobândi 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.</p> <p>(3) În cazul dobândirii terenurilor menționate în alin. (2) prin succesiune legală, succesorii sunt obligați să îl înstrăineze numai cetățenilor Republicii Moldova în termen de un an de zile. Totodată, trebuie interzis expres situația când o persoană juridică străină poate deveni proprietar, în baza unui credit acordat statului pentru implementarea unui program național (ex: Programul de împădurire).</p>	
	<p><u>Ministerul Justiției</u></p>	<p>8. Potrivit art. 177 alin. (2) din Codul civil, persoana juridică cu scop lucrativ poate avea în calitate de administrator o altă persoană juridică. În conformitate cu art. 245 alin. (3) din Codul civil, societatea comercială poate fi fondator (asociat) al unei alte societăți comerciale, cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul cod și de alte legi. Potrivit art. 18 alin. (3) din Legea nr. 81/2004, întreprinderea înființată fără investiții străine cumpărată integral de un investitor străin obține,</p>	<p>--/--</p>

	<p>conform legislației în vigoare, statut de întreprindere cu capital străin. Conform art. 22 din Legea nr. 81/2004, investitorii străini pot dobândi, în conformitate cu legislația Republicii Moldova, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile de pe teritoriul Republicii Moldova, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă și a celor din fondul silvic, pentru a desfășura activitate de întreprinzător. Astfel, ținând cont de prevederile legale enunțate, și noțiunea investitor străin prevăzută la art. 2 din Legea nr. 81/2004, art. 21 din proiectul Codului funciar, urmează a fi completat cu prevederi referitoare la persoana juridică străină sau care are în calitate de administrator sau fondator persoană juridică străină, or, în redacția actuală art. 21 nu reglementează toate cazurile pentru care urmează a fi declarată nulitatea absolută a actului juridic de dobândire. În acest sens, cuvintele „Persoana fizică” vor fi succedate de cuvintele „sau juridică”.</p>	
<p>Articolul 30 Agencia Relații Funciare și Cadastru (1) Terenurile aparținând întovărășirilor pomicole se află în hotarele extrajuridicului localităților pe contul cărora au</p>	<p>Nu este reflectat, dar este necesar de descris și dezvoltat reglementările privind întovărășirile pomicole și a Legii nr. 5/2018. Prin urmare, propunem includerea unor prevederi în proiectul codului pentru reglementarea aspectului ce ține de întovărășirile pomicole cu un articol nou: «Articolul X Întovărășiri pomicole</p>	<p>Se acceptă parțial. Propunerile ARFC au fost reglementate în Capitolul XII DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII. Articolul 78. Dispoziții finale și tranzitorii (1) Prezentul Cod intră în vigoare la expirarea a 18 luni de la data publicării în</p>

fost create și sunt în administrarea autorităților administrației publice locale respective. (2) Membrii întovărășirilor pomicole, deținători ai loturilor neprivatizate, repartizate lor din terenurile atribuite întovărășirilor pomicole, vor depune cerere de cumpărare a lotului la autoritatea administrației publice locale, în conformitate cu Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului;

(3) În baza hotărârii adunării generale, adoptată cu votul majorității membrilor întovărășirii pomicole, președintele întovărășirii pomicole poate înainta consiliului local al unității administrativ-teritoriale includerea, prin decizia sa, terenurile întovărășirii pomicole în intravilanul localității respective;

(4) Consiliile locale, orașenești, în administrarea cărora se află terenurile din întovărășirile

Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, pînă la expirarea a 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 aducerea legislației în concordanță cu prezentul Cod.

c) va prezenta Parlamentului Metodologia de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație.

(3) 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 modificările ulterioare, cu excepția art. 11, 12, 13 și 40, care vor fi aplicabile pînă la 31 decembrie 2026;

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), cu modificările ulterioare;

c) Legea nr. 1308/1997 privind prețul

pomicole, vor decide includerea lor în hotarele intravilanului localități păstrînduse perimetrul arăbuit întovărășirii, cu condiția prezentării documentației de proiect care va confirma reauducerea sectoarelor la normele urbanistice prevăzute în Legea nr. 835/1996 „privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului” (4) Odată cu includerea întovărășirii pomicole în perimetrul localității, terenurile nerepartizate din cadrul întovărășirilor pomicole, trec în administrarea autorităților publice locale, și transmiterea lor în proprietate privată se efectuează conform prevederilor Legii nr. 121/2007 „privind administrarea și deetativizarea proprietății publice”.

(5) Bunurile imobile construite pe loturile pomicole vor fi supuse recepției, conform procedurii stabilite de legislația în vigoare.

(6) După includerea întovărășirii pomicole în intravilanul

normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147-149, art. 1161), cu modificările ulterioare, se va aplica pînă la adoptarea și intrarea în vigoare a Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație.

(4) Până la 31 decembrie 2026, vînzarea - cumpărarea loturilor pomicole se efectuează de către autoritățile publice locale, la cererea membrilor întovărășirilor pomicole în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

(5) După expirarea termenului indicat la alin. (4), loturilor pomicole se vînd deținătorilor acestora de către autoritățile administrației publice locale la preț de piață.

(6) Repartizarea unor noi suprafețe pentru loturi pomicole este interzisă.

<p>localității, terenurile din cadrul întovărășirii pomicole preiau de drept destinația intravilanului localității fiind considerate terenuri de construcții.</p> <p>(7) Lichidarea întovărășirilor pomicole se va iniția în cel mult I lună din data includerii terenurilor din cadrul întovărășirilor pomicole în intravilanul localității.</p> <p>(8) Se interzice repartizarea loturilor în cadrul întovărășirilor pomicole».</p>		
<p>Articolul 36</p>		
<p><u>Ministerul Finantelor</u></p> <p>Art.36 se propune de a fi exclus.</p>	<p>4. Art.36 se propune de a fi exclus, din considerentul că acesta contravine prevederilor art.46 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994, ce statuează cu titlu de principiu că dreptul de proprietate este garantat, art.17 alin. (2) din Declarația Universală a Drepturilor Omului, ratificată prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr.217/1990, care prevede că nimeni nu poate fi lipsit în mod arbitrar de proprietatea sa și, respectiv, art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale nr.1950, ratificată prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova</p>	<p>Se acceptă,_poziția definitivată cu Ministerul Justiției pentru a nu admite încălcarea dreptului de proprietate.</p> <p>Articolul 36. Transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritățile administrației publice locale</p> <p>(1) În cazul în care proprietarul terenului agricol, mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține terenurile în stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor), autoritatea publică locală poate</p>

nr.1298/1997, ce stipulează că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Se atestă că stabilirea unei norme precum că în cazul în care proprietarul terenului agricol, mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține terenurile într-o stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor), autoritatea publică locală poate să-și rezerve dreptul de a administra terenul dat, prin darea acestui teren în arendă, contravine actelor normative citate, deoarece persoana este practic expropriată pe un anumit termen de proprietatea sa. Prin urmare, există riscul ca această normă să fie declarată neconstituțională, ca efect al înaintării unei sesizări privind controlul constituționalității de către subiecții cu drept de sesizare stabiliți la art.25 din Legea nr.317/1994 cu privire la Curtea constituțională și art.38 alin.(1) din Codul jurisdicției constituționale nr.502/1995, sau ca efect al ridicării excepției de neconstituționalitate în ordinea prevăzută la art.121 din Codul de procedură civilă nr.225/2003, excepția de neconstituționalitate fiind ridicată de proprietarul terenului, în cadrul proceselor judiciare de contestare a actului administrativ emis de autoritatea publică privind

să-și rezerve dreptul de a administra terenul respectiv, dispunând arendarea lui, în următoarele condiții:

a) proprietarul terenului este somat în scris ca în termen de trei luni să ia măsurile necesare privind folosirea terenului;

b) în cazul în care somația recepționată de către proprietarul terenului fără răspuns, autoritatea administrației publice locale decide darea acestui teren în arendă prin licitație publică ori după, caz, prin contract direct, unicului deținător de teren adiacent.

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

(3) Proprietarul sau dobânditorii legali pot în orice moment, printr-o declarație scrisă adresată autorităților administrației publice locale, să-și întoarcă dreptul de a administra terenul agricol acesta constituind temei de rezoluțiune imediată a contractului.

(4) Plata arendei terenului agricol va fi depozitată pe un cont special al primăriei și transferată deținătorului de teren din momentul rezoluțiunii contractului din care

darea unilaterală acestui teren în arendă. În această privință sunt relevante prevederile art.28 alin.(3) din Legea nr.317/1994 cu privire la Curtea constituțională, care prevăd că, consecințele juridice ale actului normativ sau ale unor părți ale acestuia declarate neconstituționale sânt înlăturate conform legislației în vigoare. Considerăm că norma inserată la art.36 nu este susținută nici de art.500 alin.(4) și (5) din Codul civil nr.1107/2003, ce stabilește că poate fi instituită prin lege obligația de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuși bunul ori să-l dea în folosință unor terți în schimbul unei contraprestații corespunzătoare. Particularitățile dreptului de folosință a terenurilor agricole se stabilesc prin lege. Această afirmație se susține prin faptul că norma prevăzută la art.36 nu doar îl obligă pe proprietar să folosească terenul conform destinației, nefiind argumentat prin lege interesul public, dar și stabilește în calitate de sancțiune limitarea dreptului de proprietate prin emiterea de către administrația publică locală a unei decizii unilaterale de dare în arendă a terenului nefolosit. Or, o asemenea abordare contravine art.501 alin.(2) din Codul civil, care prevede că dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de

se vor reține costurile administrative a primăriei pentru transmiterea terenului în arendă.

(5) Modalitatea de transmitere a terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritățile administrației publice locale se va stabili de Guvern.

		utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.	
	Ministerul Afacerilor Interne	<p>La art. 36, autorul proiectului propune a reglementa modalitatea privind transmiterea în arendă de către autoritatea publică locală a terenurilor agricole aflate în proprietate privată, normă, care excedă principiilor și prevederilor legale, prin limitarea dreptului de dispoziție a proprietarului de teren. Astfel, se propune excluderea prevederilor normei vizate, privind transmiterea de către autoritățile publice locale în arendă a terenurilor aflate în proprietate privată, în cazul în care acestea nu au fost întreținute în stare fitosanitară mai mult de 2 ani succesivi, din considerente că, aceste propuneri contravin normelor constituționale (art. 46 din Constituția Republicii Moldova), care garantează inviolabilitatea proprietății private. Mai mult, autorul proiectului, în cazul în care va argumenta necesitatea păstrării acestei reglementări în proiect, urmează să descrie modalitatea de percepere a taxelor cu privire la arendă, impozitele, percepții și beneficiarii acestei operațiuni.</p> <p>23. La art. 36 se propune:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la alin. (1) înlocuirea sintagmei „mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține terenurile într-o stare fitosanitară” cu sintagma „al doilea an de zile succesiv, nu întreține buna stare fitosanitară a 	-//-
	<u>Congresul Autorităților Publice Locale</u>		-//-

		<p>terenurilor”. Sintagma „stare fitosanitară” utilizată în proiectul Codului este nedeterminată (nu are claritate și previzibilitate);</p> <ul style="list-style-type: none"> - la alin. (1) lit. b) înlocuirea cuvântului „adiacent” cu cuvintele „vecin interesat”; - la alin. (3) înlocuirea cuvintelor „în orice moment” cu textul „anexând dovada achitării amenzii pentru neîndeplinirea obligației de a combate și preveni răspândirea buruienilor pe terenurile cu destinație agricolă”, precum și înlocuirea cuvintelor „imediată a contractului” prin textul „a contractului. <p>Dacă declarația de rezoluțiune a fost făcută până la încheierea anului agricol, proprietarul sau dobânditorii legali sunt obligați să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului în condițiile unei gospodării normale”.</p> 	
	<p>Asociația Forța Fermierilor</p>	<p>3. Redacția modificată la alin. (3) art. 36 înrăutățește situația pentru investitorii potențiali, care vor lua în arenda terenurile, preluate temporar de către autoritățile publice locale de la proprietarii, care nu respect normele fitosanitare.</p> <p>Norma, care prevede că proprietarul în orice moment poate să-și întoarcă dreptul de administrare a terenului este descurajătoare pentru arendași, care a investit în prelucrarea terenului și poate pretinde la recolta. Probabil că în cazul respective problema</p>	<p>-//-</p>

		rezoluțiunii contractului trebuie să fie lăsată la înțelegerea părților sau la decizia instanței judecătorești.	
Articolul 39			
Articolul 39. Consolidarea terenurilor agricole <i>Asociația Fermierilor</i>	39. terenurilor <i>Forța</i>	<p>Secțiunea 3, art.art 39-40 și după modificări operate rămâne expusă foarte vag.</p> <p>Proiectul nu prevede nici o referință la facilități obligatorii pentru consolidarea terenurilor.</p> <p>Totodată, procedura consolidării în situația când unu sau mai mulți deținători de terenuri nu sunt de acord absolut nu este descrisă. Nu este clar cum se inițiază procedura, care ar fi minimum de proprietari ai unui camp, unde se depune cerere, cine face expertiza, care este rolul autorităților publice locale și cum este elaborat proiectul de consolidare.</p> <p>Nu este prevăzut nici în termeni generali mecanismul mutării proprietăților terenurilor, care nu sunt de acord cu consolidare. În asemenea condiții, procesul consolidării fie nu va funcționa, fie va fi însoțit cu multiple abuzuri din partea tuturor participanților al procesului.</p>	<p>Se acceptă parțial.</p> <p>Comunicăm că MAIA a prevăzut reglementări în acest sens. Însă la coordonarea proiectului Codului Funciar conform obiectivelor Ministerului Justiției acestea au fost excluse din proiect.</p>
Articolul 60			
Articolul 60. Schimbarea destinației terenurilor			

<p>Ministerul Mediului alin. (7) după textul „miniere” de adăugat textul „,atribuite până la data intrării în vigoare a Codului Funciar nr. 828/1997”.</p>	<p>- lit. c) urmează a fi completată, după cuvântul „mm/ere,” cu textul „atribuite până la data intrării în vigoare a Codului Funciar nr. 828/1997” sau după caz excluderea acestea, deoarece terenurile de categorie suerioara necesita a fi protejate. Sunt cazuri de atribuire a perimetrelor până la intrarea în vigoare a Codului funciar actual 828/1991, fără a se ține cont de calitatea terenurilor agricole, respectiv pentru a nu admite blocarea acestor întreprinderi, excluderea din circuitul agricol a terenurilor de calitate superioară care se află în limitele perimetrelor deja atribuite, poate fi acceptată. Pentru perimetrele miniere care urmează a fi atribuite în viitor această exceptare nu poate fi admisă. alin. (7) după textul „miniere” de adăugat textul „,atribuite până la data intrării în vigoare a Codului Funciar nr. 828/1997”.</p>	<p>Nu se acceptă. Nu-i argumentată propunerea autorului. Totodată, comunicăm că, în art.60. alin. (7) este stipulat expres: „(7) Schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară și terenurilor din fondul forestier pentru extragerea substanțelor minerale utile, în hotarele perimetrelor miniere, se efectuează în baza unei analize cost - beneficiu efectuată de către o entitate publică sau privată competentă în domeniu, care se va realiza din contul solicitantului și acceptată de către organul central de specialitate al administrației publice care asigură realizarea politicii guvernamentale în domeniul mediului. Totodată, menționăm că Ministerul Mediului a avizat pozitiv Inițiativa legislative de modificare a Codului funciar cu norme în acest sens.</p>
<p>Patronatul Întreprinderilor Industriei Prelucrătoare de Carne 1) Modificarea art. 60, alin. (5) prin completarea la final cu lit</p>	<p>Totodată, atragem atenția că recent, în scopul valorificării zăcămintelor minerale, creării posibilității extragerii minereurilor utile, pe terenurile agricole de calitate superioară, prin inițiativa legislativă, a fost adoptat proiectul de lege</p>	<p>Nu se acceptă. Ținând cont de datele instituțiilor științifice din domeniul solului că starea actuală a învelișului de sol este nesatisfăcătoare pe circa 50 % din terenurile agricole, iar pe</p>

<p>c) și d).</p> <p>2) alin (6), art. 60 se completează cu lit. d) cu următorul cuprins: „d) terenurilor proprietate privată adiacente hotarelor intravilanului orașelor, municipiilor, sau zonelor drumurilor publice și zonelor de protecție ale acestuia, în scopul desfășurării activității investitoriale, conform unui program investițional elaborat de investitorul privat și aprobat de Guvern, sau consiliul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, după caz.</p> <p>3) După alineatul (7) se introduce un alineat nou, cu următorul cuprins: „(7¹) Retragerea terenurilor agricole de calitate superioară din circuitul agricol pentru necesitățile publice, sau private se face, prin hotărâre a Guvernului sau prin decizie a consiliului unități administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, prin hotărârea Adunării Populare a Găgăuziei în a căror proprietate,</p>	<p>pentru modificarea art. 83 din Codul funciar, prin care s-a permis retragerea din circuitul agricol a terenurilor de calitate superioară, în scopuri de extragere a substanțelor minerale utile. Prin urmare, în condițiile acestui precedent, considerăm necesară examinarea și acestor propuneri.</p>	<p>circa 10 la sută este critică protecția, ameliorarea și utilizarea durabilă a solurilor devine unul din principalele obiective strategice în politica statului, și pentru a admite retragerea terenurilor agricole de calitate superioară din circuitul agricol este necesar de argumentat foarte minuțios problemele cu care se confruntă mediul de afaceri în domeniul dat.</p> <p>Schimbarea destinației terenurilor Agricole de calitate superioară va provoca degradarea terenurilor agricole de calitate superioară și vor cauza prejudicii enorme domeniului agricol și mediului.</p> <p>Ținând cont că restabilirea resurselor de sol durează mulți ani (conform datelor oamenilor de știință în domeniul solului până la 100 ani), iar Republica Moldova este parte a Convenției deșertificării (Neutralității Degradării Terenurilor (LDN) și are misiunea de a întreprinde acțiuni concrete în acest scop.</p> <p>Totodată, art.33 din proiect stabilește că, „Schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară pentru necesitățile de stat și publice se face în cazuri excepționale, prin hotărâre a Guvernului conform</p>
--	--	---

	<p>sau al cărei teritoriu se află terenul respectiv, conform procedurii prevăzute în regulamentul aprobat de Guvern.”</p>	<p>procedurii stabilite de Guvern. Astfel, această decizie îi aparține Guvernului.</p>
<p>Ministerul Afacerilor Interne</p>	<p>Considerăm inacceptabilă abrogarea Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legii nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar fără a prevedea reglementările acestor legi în proiectul noului Cod, rămânând neacoperite domeniile de reglementare ale acestora.</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>Normele ce țin de domeniul funciar din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legii nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar, au fost ridicate la nivel de Cod. Totodată unele norme din actele normative menționate nu mai sunt aplicabile.</p> <p>De asemenea, în art.81, lit.a) din proiectul Codului funciar este stabilit că, Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, cu excepția Anexei la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care va fi aplicabilă pînă la adoptarea prin lege a Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație.</p> <p>Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-</p>

			<p>teritoriale se efectuează de către autoritatea executivă a administrației publice locale în baza deciziei consiliului local, iar a terenurilor din domeniul privat al statului se efectuează de către Guvern prin intermediul autorității administrative în domeniul administrării și deetatăzării proprietății publice, la preț de piață.</p> <p>Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, se va aplica până la adoptarea și intrarea în vigoare a Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație.</p> <p>Suplimentar, menționăm că prevederile Legii nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, reglementează ținerea Cadastrului funciar de către APL și ARFC pe support de hîrtie, iar proiectul Codului funciar stabilește că Cadastrul funciar va fi ținut în Sistem Informațional, (vezi art. 10-11, Secțiunea 3) Legea nr. 1247/1992 este necesar de abrogat. Aceste prevederi sunt deja învechite și nu mai sunt actuale.</p>
	Ministerul Mediului	în esență, autorii proiectului ne propun doar codificarea a două acte normative, conținutul cărora	Normele ce țin de domeniul funciar din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ

	<p>urmează a fi inclus în proiect, și anume 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), cu modificările ulterioare și Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147-149, art. 1161), cu modificările ulterioare.</p>	<p>și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legii nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar, care sunt aplicabile au fost ridicate la nivel de Cod.</p> <p>Suplimentar, menționăm că prevederile Legii nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, reglementează ținerea Cadastrului funciar de către APL și ARFC pe support de hîrtie, iar proiectul Codului funciar stabilește că Cadastrul funciar va fi ținut în Sistem Informațional, (vezi art. 10-11, Secțiunea 3) Legea nr. 1247/1992 este necesar de abrogat. Aceste prevederi sunt deja învechite și nu mai sunt actuale.</p>
--	--	--

MINISTERUL EDUCAȚIEI
ȘI CERCETĂRII
AL REPUBLICII MOLDOVA

UNIVERSITATEA DE STAT
DIN MOLDOVA



MINISTRY OF EDUCATION
AND RESEARCH OF THE
REPUBLIC OF MOLDOVA

MOLDOVA STATE
UNIVERSITY

MD-2009, Chișinău
str. A. Mateevici, 60
tel: (+373-22) 24-48-21
www.usm.md, email: rector@usm.md

MD-2009, Chisinau
A. Mateevici str. 60
tel: (+373-22) 24-48-21
www.usm.md, email: rector@usm.md

Nr. 01/1000 din „30” 03 2023

Ref.: avizarea repetată a proiectului de Hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022).

Nr. 07-04/279 din 23.03.2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

Universitatea de Stat din Moldova a examinat scrisoarea MAIA nr. 07-04/279 din 23.03.2023 privind avizarea repetată a proiectului de Hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022) și Vă comunică următoarele:

- Universitatea de Stat din Moldova avizează **pozitiv și fără obiecții** proiectul de Hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022).

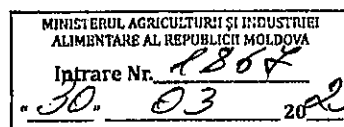
- Totodată, Universitatea de Stat din Moldova apreciază la justa valoare competența și eforturile depuse de autori în elaborarea proiectului Codului funciar, inclusiv în pregătirea argumentată a Sintezelor obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul de Hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022). Considerăm că implementarea Codului funciar avizat va contribui la consolidarea semnificativă a unui management sustenabil al fondului funciar al Republicii Moldova, precum și la o protecție mai bună a resurselor funciare.

Rector



Igor Șarov, dr., conf. univ.

Ex.: Vitalie Sochircă, dr., conf. univ., decan
tel.: 067319913



3/2023 din 14 februarie 2023

Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare

Asociația Obștească Forța Fermierilor a examinat proiectul Codului Funciar și înaintază următoarele sugestii pentru acest document:

1. Articolul 24 din proiectul respectiv interzice dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole pentru persoanele fizice și juridice străine. Or, în text nu este nici o concretizare a noțiunii "persoana juridică străină". Alte acte normative ale Republicii Moldova, în special Codul Fiscal (art. 5), stipulează că persoana juridică străină sau nerezident este considerat agent economic, care este înregistrat și își desfășoară activitatea în afară Republicii Moldova. Astfel reiese că întreprinderile și organizațiile, care sunt înregistrate în Moldova, dar juridic sunt controlate direct sau indirect de persoanele străine, vor avea dreptul legal să fie proprietari ai terenurilor agricole din țara noastră. Proiectul Codului Funciar nu conține nici o limitare pentru acest tip de companii să dețină în proprietate pământul agricol moldovenesc.

Atragem atenție că în prezent există norma legală din legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevede că întreprinderile cu investiții străine în capitalul social nu au dreptul să dețină în proprietate terenuri agricole. Însă, după intrare în vigoare a Codului Funciar această lege urmează să fie abrogată.

Asociația Forța Fermierilor categoric nu este de acord cu abordarea subiectului dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, propusă în proiectul constituției funciare și cere de la Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare organizarea urgentă a dezbaterilor publice pe marginea problemei.

Totodată, organizația noastră pledează categoric pentru formularea tranșantă și fără ambiguități a interdicției pentru orice persoana fizică străină sau persoana juridică cu asociați/acționarii străini sau controlați direct sau indirect din străinătate, să dețină dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole din Republica Moldova. Să fie prevăzut în acest articol că companiile cu capital străin nu pot procura cotele-părți sau acțiuni în întreprinderi autohtoni, care sunt proprietarii terenurilor agricole, iar

ASP în colaborare cu oficiile cadastrale asigură controlul în cadrul tranzacțiilor de capital.

2. Art. 32, alin (3) operează cu două termeni – arenda și locațiune. Însă articolul face parte din secțiunea Arenda terenurilor agricole. Menționăm că conform normelor din codul civil pentru terenuri agricole, transmise în possie, se folosește doar noțiune arenda.
3. La art. 34, alin. (3) este unu confuz, care prevede pe de o parte că proprietarul în orice moment poate să-și întoarcă dreptul de administrare a terenului, iar pe de altă parte aceeași propoziție stabilește că contractual este opozabil până la expirarea termenului, ceea ce este absolut correct. Este necesar ca prima parte a propoziției să fie exclusă.
4. În art. 35 propunem majorarea termenului contractelor de arendă, înregistrate în primărie, până la 10 ani, ceea ce ar micșora semnificativ cheltuielile agricultorilor ce țin de evidența contractelor de arendă.
5. Secțiunea 3, art. art 37-41, este expusă foarte vag. Normele propuse mai mult pun accentual pe consolidarea benevolă. Ca atare, când există voința tuturor părților, toate procedurile se fac prin tranzacțiile standarde și cooperare, prevăzute de legislația civilă. Proiectul nu prevede nici o facilitate pentru consolidarea terenurilor, cum ar fi micșorarea cheltuielilor pentru înregistrarea mai multor tranzacțiilor funciare. Totodată, procedura consolidării în situația când unu sau mai mulți deținători de terenuri nu sunt de acord, practic nu este descrisă și nici nu se face referința că modul de consolidare urmează să fie stabilită de Guvern. Nu este clar cum se inițiază procedura, unde se depune cerere, cine face expertiza, care este rolul autorităților publice locale și cum este elaborate proiectul de consolidare. Există doar o singură norma din art. 38, alin. (3), care prevede mutarea proprietarului terenului, care nu este de acord cu consolidare, prin decizia instanței de judecată sau achitarea lui unei compensației bănești. În asemenea condiții, procesul consolidării fie nu va funcționa, fie va fi însoțit cu multiple abuzuri din partea tuturor participanților al procesului.
6. La art. 63, alin. (4) propunem excluderea lit. c). Considerăm că terenuri Agricole de calitate superioară nu pot fi folosite în nici un caz pentru extragerea substanțelor mineralelor utile.

Cu respect,

Directorul Executiv,

Digitally signed by Slusari Alexandru
Date: 2023.02.14 16:32:46 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Alexandru Slusari



Cod IDNO 1022620002878 Telefon de contact: 0373 69119604 E-mail: fortafermierilormd@gmail.com

Adresa juridică: Mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, 65, bir. 229-230

3/2023 din 14 februarie 2023

Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare

Asociația Obștească Forța Fermierilor a examinat proiectul Codului Funciar și înaintea următoarelor sugestii pentru acest document:

1. Articolul 24 din proiectul respectiv interzice dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole pentru persoanele fizice și juridice străine. Or, în text nu este nici o concretizare a noțiunii "persoana juridică străină". Alte acte normative ale Republicii Moldova, în special Codul Fiscal (art. 5), stipulează că persoana juridică străină sau nerezident este considerat agent economic, care este înregistrat și își desfășoară activitatea în afară Republicii Moldova. Astfel reiese că întreprinderile și organizațiile, care sunt înregistrate în Moldova, dar juridic sunt controlate direct sau indirect de persoanele străine, vor avea dreptul legal să fie proprietari ai terenurilor agricole din țara noastră. Proiectul Codului Funciar nu conține nici o limitare pentru acest tip de companii să dețină în proprietate pământul agricol moldovenesc.

Atragem atenție că în prezent există norma legală din legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevede că întreprinderile cu investiții străine în capitalul social nu au dreptul să dețină în proprietate terenuri agricole. Însă, după intrare în vigoare a Codului Funciar această lege urmează să fie abrogată.

Asociația Forța Fermierilor categoric nu este de acord cu abordarea subiectului dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, propusă în proiectul constituției funciare și cere de la Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare organizarea urgentă a dezbaterilor publice pe marginea problemei.

Totodată, organizația noastră pledează categoric pentru formularea tranșantă și fără ambiguități a interdicției pentru orice persoana fizică străină sau persoana juridică cu asociați/acționarii străini sau controlați direct sau indirect din străinătate, să dețină dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole din Republica Moldova. Să fie prevăzut în acest articol că companiile cu capital străin nu pot procura cotele-părți sau acțiuni în întreprinderi autohtoni, care sunt proprietarii terenurilor agricole, iar

ASP în colaborare cu oficiile cadastrale asigură controlul în cadrul tranzacțiilor de capital.

2. Art. 32, alin (3) operează cu două termeni – arenda și locațiune. Însă articolul face parte din secțiunea Arenda terenurilor agricole. Menționăm că conform normelor din codul civil pentru terenuri agricole, transmise în posisie, se folosește doar noțiune arenda.
3. La art. 34, alin. (3) este unu confuz, care prevede pe de o parte că proprietarul în orice moment poate să-și întoarcă dreptul de administrare a terenului, iar pe de altă parte aceeași propoziție stabilește că contractual este opozabil până la expirarea termenului, ceea ce este absolut corect. Este necesar ca prima parte a propoziției să fie exclusă.
4. În art. 35 propunem majorarea termenului contractelor de arendă , înregistrate în primărie, până la 10 ani, ceea ce ar micșora semnificativ cheltuielile agricultorilor ce țin de evidența contractelor de arendă.
5. Secțiunea 3, art.art 37-41, este expusă foarte vag. Normele propuse mai mult pun accentual pe consolidarea benevolă. Ca atare, când există voința tuturor părților, toate procedurile se fac prin tranzacțiile standarde și cooperare, prevăzute de legislația civilă. Proiectul nu prevede nici o facilitate pentru consolidarea terenurilor, cum ar fi micșorarea cheltuielilor pentru înregistrarea mai multor tranzacțiilor funciare. Totodată, procedura consolidării în situația când unu sau mai mulți deținători de terenuri nu sunt de acord, practic nu este descrisă și nici nu se face referința că modul de consolidare urmează să fie stabilită de Guvern. Nu este clar cum se inițiază procedura, unde se depune cerere, cine face expertiza, care este rolul autorităților publice locale și cum este elaborate proiectul de consolidare. Există doar o sîngură norma din art. 38, alin. (3), care prevede mutarea proprietarului terenului, care nu este de acord cu consolidare, prin decizia instanței de judecată sau achitarea lui unei compensației bănești. În asemenea condiții, procesul consolidării fie nu va funcționa, fie va fi însoțit cu multiple abuzuri din partea tuturor participanților al procesului.
6. La art. 63, alin. (4) propunem excluderea lit. c). Considerăm că terenuri Agricole de calitate superioară nu pot fi folosite în nici un caz pentru extragerea substanțelor mineralelor utile.

Cu respect,

Directorul Executiv,

Digitally signed by Slusari Alexandru
Date: 2023.02.14 16:32:46 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Alexandru Slusari



Cod IDNO 1022620002878 Telefon de contact: 0373.69119604 E-mail: fortafermierilormd@gmail.com

Adresa juridică: Mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, 65, bir. 229-230

7/2023 din 24 martie 2023

Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare

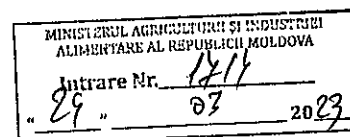
Asociația Obștească Forța Fermierilor a examinat repetat proiectul Codului Funciar după prima etapă de avizare și înaintează următoarele sugestii pentru acest document:

1. Apreciem ca la articolul 21 argumentele noastre în mare parte au fost luate în considerare. Însă, în scopul excluderii orice ambiguități pe subiectul deținerii terenurilor agricole de către persoanele străine, propunem următoarea formularea alineatului (2)

«(2) Persoana fizică străină sau persoana juridică al cărui capital social conțin investiții străine sau care are în calitate de administrator sau asociat/acționar persoane fizice străine sau persoane juridice al cărui capital social conțin direct sau indirect investiții străine, nu pot dobândi/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 a terenurilor sau procurării cotelor-părți/acțiuni în compania, care este proprietarul terenurilor»

Considerăm că redacția propusă exclude orice lacuna și interzice franc persoanelor străine și controlațe juridic direct sau indirect din străinătate să dobândească sau să dețină terenuri Agricole în Republica Moldova.

2. Alineatul (3) din același articol propunem să fie expus în următoarea redacție:
«(3) În cazul dobândirii terenurilor menționate în alin. (2) prin succesiune legală sau în urma gajării terenurilor, beneficiarii, menționați în alin (2) sunt obligați să le înstrăineze în termen de un an de zile».
3. Redacția modificată la alin. (3) m art. 34 înrăutățește situația pentru investitorii potențiali, care vor lua în arenda terenurile, preluate temporar de către autoritățile publice locale de la proprietarii, care nu respect norme de fitosanitare. Norma, care prevede că proprietarul în orice moment poate să-și întoarcă dreptul de administrare a terenului este descurajătoare pentru arendași, care a investit în prelucrarea terenului și poate pretinde la recolta. Probabil că în cazul respective problema rezoluțiunii



contractului trebuie să fie lăsată la înțelegerea părților sau la decizia instanței judecătorești.

4. Secțiunea 3, art.art 39-40 și după modificări operate rămâne expusă foarte vag. Proiectul nu prevede nici o referință la facilități obligatorii pentru consolidarea terenurilor. Totodată, procedura consolidării în situația când unu sau mai mulți deținători de terenuri nu sunt de acord absolut nu este descrisă. Nu este clar cum se inițiază procedura, care ar fi minimum de proprietari ai unui camp, unde se depune cerere, cine face expertiza, care este rolul autorităților publice locale și cum este elaborate proiectul de consolidare. Nu este prevăzut nici în termeni generali mecanismul mutării proprietarelor terenurilor, care nu sunt de acord cu consolidare. În asemenea condiții, procesul consolidării fie nu va funcționa, fie va fi însoțit cu multiple abuzuri din partea tuturor participanților al procesului.
5. Reieșind din importanța Codului funciar, propunem organizarea dezbaterilor publice asupra proiectului acestui document înainte aprobării la Guvern.

Cu respect,

Directorul Executiv,

Digitally signed by Slusari Alexandru
Date: 2023.03.24 13:01:26 IDT
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Alexandru Slusari

Nr 2/2023

08 februarie 2023

Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare

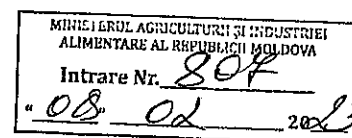
Recent a fost publicat proiectul Codului Funciar. Asociația Forța Fermierilor este îngrijorată profund de faptul că redacția actuală a documentului oferă undă verde pentru companiile cu capital străin să devină proprietari ai terenurilor agricole.

Articolul 21 din proiectul respectiv interzice dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole pentru persoanele fizice și juridice străine. Or, în text nu este nici o concretizare a noțiunii "persoana juridică străină". Alte acte normative ale Republicii Moldova, în special Codul Fiscal (art. 5), stipulează că persoana juridică străină sau nerezident este considerat agent economic, care este înregistrat și își desfășoară activitatea în afară Republicii Moldova. Astfel reiese că întreprinderile și organizațiile, care sunt înregistrate în Moldova, dar juridic sunt controlate direct sau indirect de persoanele străine, vor avea dreptul legal să fie proprietari ai terenurilor agricole din țara noastră. Proiectul Codului Funciar nu conține nici o limitare pentru acest tip de companii să dețină în proprietate pământul agricol moldovenesc.

Atragem atenție că în prezent există norma legală din legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, care prevede că întreprinderile cu investiții străine în capitalul social nu au dreptul să dețină în proprietate terenuri agricole. Însă, după intrare în vigoare a Codului Funciar această lege urmează să fie abrogată.

Asociația Forța Fermierilor categoric nu este de acord cu abordarea subiectului dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, propusă în proiectul constituției funciare și cere de la Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare organizarea urgentă a dezbaterilor publice pe marginea problemei.

Totodată, organizația noastră pledează categoric pentru formularea tranșantă și fără ambiguități a interdicției pentru orice persoana fizică străină sau persoana juridică cu asociați/acționarii străini sau controlați direct sau indirect din străinătate, să dețină dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole din Republica Moldova.



Cu respect,

Directorul executiv AO "Forța Fermierilor"

Digitally signed by Slusari Alexandru
Date: 2023.02.08 08:05:30 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



16/2023 din 15 mai 2023

Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare

Asociația Obștească Forța Fermierilor după ultimele consultări publice pe marginea proiectului Codului Funciar înaintează următoarea redacția art. 21

Articolul 21. Subiecții dreptului de proprietate privată

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

Persoana fizică sau juridică străină, precum și persoana juridică-rezident, al cărui capital social conține investiții străine sau care are administrator sau beneficiar efectiv final străin, nu pot dobândi/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 în alin. (2) prin succesiune legală, hotărâre de judecată, ipotecă succesorii sunt obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile calculat din data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.

Agenția Servicii Publice va notifică persoana care nu este în drept să îl dețină în proprietate terenul, ca să întreprindă măsuri de vânzare a terenului, în termenul stabilit la alin. (3) și va informa Oficiul teritorial ale Cancelariei de Stat.

Dacă în termenul stabilit la alin. (3) persoana care nu este în drept să îl dețină în proprietate terenul agricol nu a înstrăinat terenul, acesta va fi obligat prin intermediul instanței de judecată la cererea Oficiului teritorial ale Cancelariei de Stat.

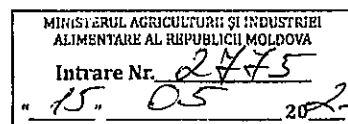
Digitally signed by Slusari Alexandru
Date: 2023.05.15 12:04:27 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



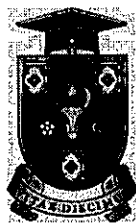
Cu respect,

Directorul Executiv,

Alexandru Slusari



MINISTERUL EDUCAȚIEI
ȘI CERCETĂRII
AL REPUBLICII MOLDOVA



MINISTRY OF EDUCATION
AND RESEARCH OF THE
REPUBLIC OF MOLDOVA

UNIVERSITATEA DE STAT
DIN MOLDOVA

MOLDOVA STATE
UNIVERSITY

MD-2009, Chișinău
str. A. Mateevici, 60
tel: (+373-22) 24-48-21

www.usm.md, email: rector@usm.md

MD-2009, Chisinau
A. Mateevici str. 60
tel: (+373-22) 24-48-21

www.usm.md, email: rector@usm.md

Nr. 01/492 din „16” 02 2023

Ref.: avizarea proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar
(număr unic 918/MAIA/2022).
Nr. 07-05/166 din 19.01.2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

Universitatea de Stat din Moldova a examinat scrisoarea MAIA nr. 07-05/166 din 19.01.2023 privind examinarea și avizarea proiectului hotărârii MAIA *cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar* (număr unic 918/MAIA/2022) și Vă comunică următoarele:

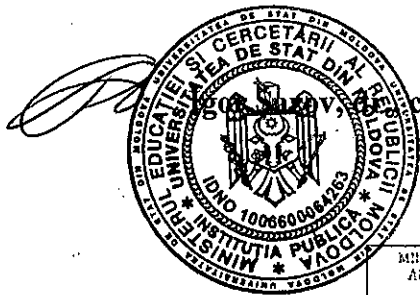
- Universitatea de Stat din Moldova a examinat riguros proiectul Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022) și a constatat că proiectul menționat este binevenit și foarte util pentru dezvoltarea sectorului agricol din Republica Moldova în particular și a economiei naționale în general;

- Universitatea de Stat din Moldova avizează **pozitiv** proiectul Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), supus examinării și apreciază la justa valoare competența și eforturile depuse de autori în elaborarea codului. Considerăm că implementarea stipulărilor de bază prezentate în cod va contribui la fortificarea semnificativă a unui management sustenabil al fondului funciar din țară, precum și la o protecție mai bună a resurselor funciare.

- Totodată, Universitatea de Stat din Moldova vine și cu anumite propuneri de îmbunătățire a conținutului proiectului Codului funciar, expuse în Anexă (se atașează).

Anexă – 4 file.

/ Rector



conf. univ.

Ex.: Vitalie Sochircă, dr., conf. univ., decan
tel.: 067319913

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. <u>375</u>
<u>16</u> " <u>02</u> 2023

**UNIVERSITATEA DE STAT DIN MOLDOVA
FACULTATEA BIOLOGIE ȘI GEOȘTIINȚE**

A V I Z

**la proiectul de hotărâre a MAIA cu privire la aprobarea proiectului
Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)**

Universitatea de Stat din Moldova a examinat riguros proiectul Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022) și a constatat că proiectul menționat este binevenit și foarte util pentru dezvoltarea sectorului agricol din Republica Moldova în particular și a economiei naționale în general. Apreciem la justa valoare munca depusă de autorii acestui proiect și considerăm că implementarea stipulărilor de bază prezentate va contribui la fortificarea unui management sustenabil al fondului funciar din Republica Moldova, precum și la o protecție mai bună a resurselor funciare.

Universitatea de Stat din Moldova avizează **pozitiv** proiectul Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), supus examinării și apreciază la justa valoare înalt competența și eforturile depuse de autori în elaborarea codului. Considerăm că implementarea stipulărilor de bază prezentate în acest cod va contribui la fortificarea semnificativă a unui management sustenabil al fondului funciar din Republica Moldova, precum și la o protecție mai bună a resurselor funciare.

Totodată, Universitatea de Stat din Moldova vine și cu anumite propuneri de îmbunătățire a conținutului proiectului Codului funciar expuse mai jos, după cum urmează:

Articolul 2.

Considerăm oportun să se stipuleze în ce condiții terenul poate fi considerat divizibil.

Articolul 6.

Se propune formularea pct. (c) după cum urmează: coordonează activitățile de elaborare a actelor normative, regulamentelor și reglementărilor tehnice cu privire la conservarea și protecția solurilor, sporirea și reducerea lărgită a fertilității solurilor.

Articolul 10.

Se propune dezvoltarea alineatului (3) după cum urmează:

- a) nota medie de bonitate
- b) gradul de eroziune
- c) gradul de supraumezire
- d) gradul de salinizare
- e) gradul de solonețizare
- f) gradul de degradare fizică
- g) alte forme de degradare

De asemenea, considerăm că prevederile art. 10 alin. (3) poate fi suplinit prin adăugarea unei dispoziții noi și anume: lit. c) „tipul și subtipul de sol” – indicarea acestor informații ar permite specialiștilor să cunoască calitatea fizico-chimică generală specifică fiecărui tip și subtip de sol, reeșind din caracteristicile acestuia.

Articolul 11.

Se propune formularea Alineatului (4) după cum urmează: Cercetările pedologice (*după text*) pe terenurile unde s-au executat lucrări de ameliorare, cele supuse proceselor de degradare

(supraumezire, salinizare, solonețizarea) și cele irigate, precizările se fac ori de câte ori este necesar.

Articolul 17.

Prevederile art. 17 alin. (9) propunem a fi suplinite după cum urmează „În cazul vânzării terenului în conformitate cu prevederile alin. (8), cumpărătorul este obligat să asigure perfectarea proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole, care, pe lângă alte elemente, trebuie să cuprindă proiectarea fâșiilor forestiere pe o suprafață nu mai mică decât suprafața terenurilor vândută în condițiile prevăzute la alin. (8) și să conțină o justificare argumentată în caz de micșorare a acestei suprafețe. De asemenea, cumpărătorul este obligat să asigure, **în caz de necesitate** plantarea fâșiilor forestiere antierozionale și efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu proiectul respectiv, perfectat de către o entitate publică sau privată din domeniu. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate sub condiția suspensivă a executării obligațiilor prevăzute.” – această suplینire este argumentată de faptul că nu în toate cazurile este necesară înființarea fâșiilor forestiere antierozionale și efectuarea de amenajări hidrologice.

Prevederile art. 17 alin. (12) propunem a fi modificate după cum urmează din „În cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat, plata achitată pentru cumpărarea terenului se va efectua conform prevederilor stabilite în Codul civil și dreptul de proprietate constituit sub condiția suspensivă se stinge de plin drept, iar dreptul transmis trece înapoi de plin drept la data îndeplinirii condiției.” în „În cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat, plata achitată pentru cumpărarea terenului se **va restitui** și dreptul de proprietate constituit sub condiția suspensivă se stinge de plin drept, iar dreptul transmis trece înapoi de plin drept la **vânzător**”. **Cumpărătorul fiind obligat să repare prejudiciul cauzat astfel vânzătorului.**”

Considerăm că din prevederile art. 17 alin. (15) **urmează a fi excluse fraza „provizorie”** – deoarece din formularea inițială a actului legislativ avizat nu este clar când se va înregistra dreptul de proprietate a cumpărătorului, ori după expirarea perioadei de monitorizare și semnare a actelor confirmative ar trebui ca cumpărătorul să dobândească, pe deplin, dreptul de proprietate. Norma data, în formularea inițială, lezează acest drept.

Propunem suplینirea prevederilor art. 21 alin. (2) și anume „**Persoanele fizice și juridice străine nu pot dobândi drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă, fondului apelor, cu destinație specială; destinate ocrotirii naturii și ale bunurilor de patrimoniu cultural sau din fondul forestier prin acte juridice între vii, sub sancțiunea nulității absolute a actului juridic de dobândire.**” – completarea este necesară pentru a proteja terenurile naționale și a nu admite pierderea acestora și trecerea în proprietatea persoanelor străine.

Articolul 22.

Se propune formularea pct. d), g), h), j), l) după cum urmează:

d) efectuarea măsurilor de conservare, protecție și de reproducere lărgită a fertilității solurilor;

g) aplicarea măsurilor de prevenire și de combatere a degradării fizice, dehumificării, epuizării, obosirii, poluării, supraumezirii, salinizării, solonețizării secundare și depoluării solurilor conform regulamentelor și reglementărilor tehnice în vigoare.

j) amenajarea antierozională a terenurilor în scopul combaterii eroziunii solurilor și efectuarea lucrărilor de ameliorare a solurilor erodate.

l) întreținerea terenurilor în stare fitosanitară bună și evitarea răspândirii buruienilor.

Se propune adăugarea punctelor:

o) întreținerea cărții istoriei terenului.

p) adaptarea lucrărilor solului și structurii culturilor la condițiile terenului, practicarea asolamentelor, și măsurilor fitoameliorative în scopul utilizării cu maximum de eficiență a potențialului productiv al terenului și reproducerii lărgite a fertilității naturale a solurilor.

De asemenea, propunem suplینirea prevederilor art. 22 alin. (1) prin adăugarea lit. „o) restabilirii capacității productive a solului la parametrii cantitativi și calitativi anteriori poluării”.

Articolele 23 și 27

Propunem excluderea din prevederile art. 23 alin. (1) „precum și pentru obținerea produselor energetice” și din alin. (2) lit. „d) terenurile ocupate cu sisteme fotovoltaice solare” și **art. 27** – deoarece sistemele fotovoltaice nu au legătură directă cu agricultura, acestea se referă la domeniul energetic, iar pentru utilizarea durabilă a solurilor este prioritar antrenarea acestora în agricultură (sistemele fotovoltaice pot fi amplasate pe solurile puternic degradate iar pe cele productive este necesară practicarea agriculturii).

Articolul 26.

Cu referire la Aliniatul (2) este cunoscut că speciile lemnoase, inclusiv cele energetice, nu contribuie la conservarea însușirilor solurilor. Acestea conduc la modificarea însușirilor fizice și biotei solului și a volumului și componenței circuitului biologie al substanțelor iar ca urmare și a proceselor tipu genetice și degradarea solurilor.

În acest context alineatul (2) urmează a fi formulat după cum urmează:

(2) Pentru terenurile de calitate superioară se vor identifica doar specii de culturi energetice nelemnoase care nu vor afecta sensul procesului pedogenetic și vor contribui la reproducerea lărgită a calității solurilor și fertilității naturale a acestora.

În dezvoltarea articolului se propune Aliniatul (3) în următoarea formulare:

(3) Culturile de plante energetice lemnoase vor fi cultivate pe terenuri cu nota de bonitate sub 60 de puncte în condiții de amenajare antierozională și de cultivare între rânduri a culturilor intercalate (specii ierboase), în scopul prevenirii eroziunii și asigurării conservării proceselor tipogenetice elementare și procesului zonal de pedogenează.

Articolul 28.

În alineatul (2) se face trimitere la alineatele (8) – (14) din articolul 20, în care sunt doar 2 alineate. Urmează a fi făcute rectificările corespunzătoare.

Articolul 31.

Se propune următorul conținut

(1) Terenuri degradate sunt terenurile care prin diverse procese naturale de degradare (eroziunea cu apa și vântul, ravenare, surpare, alunecare, supraumezire) sau antropice (degradarea fizică, dehumificare, solonețizare salinizare, hidromorfizarea secundară) și-au pierdut definitiv sau parțial capacitatea productivă. În funcție de gradul de manifestare a acestora terenurile pot fi foarte puternic, puternic, moderat și slab degradate.

(2) Deținătorii / utilizatorii de terenuri degradate sunt obligați să întreprindă măsuri diferențiate de ameliorare a acestora elaborate în baza investigațiilor pedologice.

(3) Lucrărilor de ameliorare vor fi subvenționate din fondul de subvenționare a agriculturii.

Articolul 39.

Alineatul (7) în continuarea textului se va adăuga: „și altor forme de degradare (supraumezire, salinizare, solonețizare, degradare a fizică, dehumificare)”.

Articolul 60.

Alineatul 6 de formulat după cum urmează: „Se permite ca excepție modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară și a terenurilor din fondul forestier în altă categorie de destinație în următoarele cazuri:

a) amplasării (*după text*)... în situațiile când spațiile cu atare terenuri nu pot fi evitate.

b) instalațiilor eoliene doar în cazul a mai mult de 5 turbine cu condiția ca acestea nu necesită amenajarea de căi de acces suplimentare.

c) extragerii (*după text*)... în cazul când acestea se încadrează în perimetrele proiectului existent aprobat la momentul inițierii exploatației.

Alineatul 7 de formulat după cum urmează: Schimbarea destinației terenurilor de calitate superioară pentru extragerea substanțelor minerale utile în hotarele perimetrelor miniere, în cazul îndeplinirii cerințelor pct. (c).

Alineatul 8 de formulat: Amenajarea obiectelor (antierozionale, de combatere a alunecărilor de teren etc) cu excepția construcțiilor... (*mai departe după text*)”.

Articolul 65.

Alineatul (1) se propune de a fi formulat după cum urmează: „Ameliorarea solului se realizează prin lucrări de speciale de îmbunătățire a însușirilor și regimurilor solurilor și lucrări de amenajare a teritoriului în scopul combaterii și prevenirii proceselor de degradare...*după text*”.

Alineatul (3) se propune de a fi formulat după cum urmează: „Statul subvenționează...*după text*”.

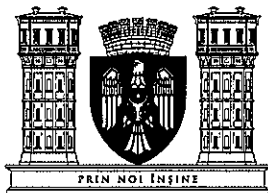
Alineatul (4) se propune de a fi formulat după cum urmează: „Terenurile afectate de procesele de degradare care și-au pierdut substanțial sau parțial ...*după text*”.

Alineatul (5) se propune în următoarea formulare: „Perimetrul de ameliorare se delimitează și se evaluează de experți în domeniu din instituții de cercetare și de proiectare la solicitarea administrației publice locale, conform condițiilor și procedurilor de realizare a activităților de îmbunătățiri funciare, protecție, conservare și sporire a fertilității solurilor stabilite de Guvern”.

Articolul 66.

Alineatul (5) se va comasa cu alineatul (7) și se propune de a fi formulat după cum urmează: „În condiții de utilizare a nămolurilor de la stațiile de epurare în calitate de fertilizanți se vor utiliza doar nămolurile compostate și tratate. Administrarea lor se va realiza conform recomandărilor elaborate în baza analizei solurilor.

În scopul monitorizării stării de sănătate a solurilor deținătorii de terenuri solicită... *după text*”.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

nr. 2-03/1-118 din 22.01.2023

la nr. 07-05/166 din 19.01.2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 162

cancelaria@maia.gov.md

La scrisoarea Dvs. nr. 07-05/166 din 19.01.2023, cu indice de intrare în cancelaria Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-118 din 19.01.2023, privind examinarea și avizarea proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea proiectului Codului Funciar (număr unic 918/MAIA/2022), în vederea creării și implementării unui cadru legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare adaptat realităților actuale prezentăm următoarele propuneri, sugestiile și recomandări.

Se propune completarea art.2 alin. (2) „terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitate a solului” cu „terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitate a solului (*caracteristicile terenului*). ”

Se propune completarea art.5 lit. c) „administrează terenurile proprietate a statului prin intermediul autorității administrative în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice” **cu următorul text** „administrează terenurile proprietate a statului prin intermediul autorității administrative în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice, *dacă prin lege acest drept nu este încredințat unei alte instituții publice* ”

Recomandăm modificarea art.7 lit. b) „implementează politici în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar și organizează lucrări privind reglementarea monitoringului funciar” după cum urmează „*implementează politici și organizează lucrări în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar*”

La fel se propune înlocuirea sintagmei din art.7 lit. e) „ eliberează *titluri de autentificare a dreptului* deținătorului de teren pentru terenurile proprietate a statului” cu „eliberează *acte privind dreptul* deținătorului de teren pentru terenurile proprietate a statului.”

Se sugerează excluderea lit. a) alin.(1) art.8 „*elaborează programe, scheme, proiecte și planuri de reglementare a regimului proprietății funciare pe teritoriul*

raionului, municipiului, unității teritoriale autonome Găgăuzia și asigurarea realizării lor”.

Se propune înlocuirea sintagmei din art.8 alin.(1) lit. c) „ *schimbă terenurile* proprietate a unității administrativ-teritoriale pe al cărei teritoriu se află terenul” **cu sintagma** „ *adoptă decizii privind* proprietatea a unității administrativ-teritoriale pe al cărei teritoriu se află terenul.”

Se propune înlocuirea sintagmei din art.8 alin.(1) lit. e) „ elaborează propuneri privind hotarele unităților administrativ-teritoriale de nivelul al doilea” **cu sintagma** „*adoptă decizii* privind hotarele unităților administrativ-teritoriale de nivelul al doilea.”

Se propune corectarea ortografică a cuvintelor din art. 8 alin. (1) lit. i) „expropriază *terenurilor* proprietate publică a *unităților* administrativ teritoriale pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu legislația” în „expropriază *terenurile* proprietate publică a *unității* administrativ teritoriale pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu legislația”

Se propune excluderea cuvântului „ reprezentativă și” din art.9 alin.(1), ca urmare „*autoritatea deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi are următoarele competențe în domeniul relațiilor funciare.*”

Se recomandă înlocuirea sintagmei din art.9 alin.(1) lit. e), „ *schimbă terenurile* proprietate publică a unității administrativ-teritoriale pe al cărei teritoriu se află terenul” **cu următoarea sintagmă** „*decide în privința schimbului terenurilor* proprietate publică a unității administrativ-teritoriale pe al cărei teritoriu se află terenul.” La fel propunem înlocuirea sintagmei din art.9 alin.(1) lit. f), „ *schimbă* modul de folosință a terenului cu destinație agricolă **cu sintagma** „*aprobă modificarea* modului de folosință a terenului cu destinație agricolă.”

Înlocuirea sintagmei din art.9 alin.(2) lit. a), „ înregistrează *date despre terenuri* în sistemul informațional automatizat a cadastrului funciar” **cu sintagma** „înregistrează *caracteristicile terenului* în sistemul informațional automatizat a cadastrului funciar.”

Înlocuirea sintagmei din art.9 alin.(2) lit. c) „ eliberează *titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren* în cazul transmiterii terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale” **cu sintagma** „eliberează *acte privind dreptul deținătorului de teren* în cazul transmiterii terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.”

Se recomandă completarea art.9 alin.(2) cu lit. f) „ *asigură încasarea redevenței anuale pentru dreptul de suprafață și plăților contractuale.*”

Înlocuirea sintagmei din art.11 alin.(2) „ unitatea administrativ-teritorială va înregistra *date despre terenuri* în sistemul informațional automatizat a Cadastrului funciar.” **cu sintagma** „unitatea administrativ-teritorială va înregistra *caracteristicile terenului* în sistemul informațional automatizat a Cadastrului funciar.”

Înlocuirea sintagmei din art.12 alin.(1),, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: *titlul de autentificare a drepturilor* deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul transmiterii de către acestea a terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale sau de către organul abilitat cu administrarea și deetatzarea proprietății publice în cazul transmiterii de către stat a terenurilor proprietate a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele acte juridice care confirmă dreptul conform Codului civil” **cu sintagma** „documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: *actele privind dreptul* deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul transmiterii de către acestea a terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale sau de către organul abilitat cu administrarea și deetatzarea proprietății publice în cazul transmiterii de către stat a terenurilor proprietate a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă, și altele acte juridice care confirmă dreptul conform Codului civil” și **completarea acestui aliniat cu noțiunea** „Documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: actele privind dreptul deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul transmiterii de către acestea a terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale sau de către organul abilitat cu administrarea și deetatzarea proprietății publice în cazul transmiterii de către stat a terenurilor proprietate a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă, *contractul de locațiune* și altele acte juridice care confirmă dreptul conform Codului civil.”

Înlocuirea sintagmei din art.12 alin.(2) „ forma **titlului de autentificare a dreptului** deținătorului de teren se stabilește de Guvern” **cu sintagma** „forma **actului privind autentificarea a dreptului** deținătorului de teren se stabilește de Guvern.”

Se propune excluderea cuvântului „alte ” și modificarea sintagmei din art.12 alin.(3) „drepturile de proprietate și **alte drepturi** reale limitate asupra terenului se înregistrează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și Codul civil” **cu sintagma** „drepturile de proprietate și **drepturile** reale limitate

asupra terenului se înregistrează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și Codul civil. ”

Se recomandă completarea art.14 alin.(2) „ dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor se exercită de către Guvern, prin intermediul autorității administrative în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice, iar dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale se exercită de către autoritatea deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale“ **în următorul mod** „ dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor se exercită de către Guvern, prin intermediul autorității administrative în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice, *dacă nu este abilitată altă instituție prin lege*. iar dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale se exercită de către autoritatea deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale. ”

Se propune completarea art.14 cu alin.(4) „ schimbul terenurilor din domeniul privat al statului sau a unităților administrativ-teritoriale pe terenuri proprietate privată a unei persoane fizice sau juridice poate avea loc în procesul de consolidare a terenurilor agricole și pentru cauză de utilitate publică în conformitate cu legislația. Prevederile alineatului (8) și (9) se aplică corespunzător” **cu textul** „schimbul terenurilor din domeniul privat al statului sau a unităților administrativ-teritoriale pe terenuri proprietate privată a unei persoane fizice sau juridice poate avea loc în procesul de consolidare a terenurilor agricole *sau pentru prevenirea unor litigii cu participarea unităților administrativ-teritoriale* pentru cauză de utilitate publică în conformitate cu legislația. Prevederile alineatului (8) și (9) se aplică corespunzător.”

Se propune excluderea sintagmei „*prin concurs*” din art.17 alin.(4) „terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi utilizat ca bun imobil de sine stătător conform normativelor în domeniu se vinde la licitație deținătorilor de terenuri aferente. În cazul în care există un singur deținător de teren aferent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi utilizat ca bun imobil separat se efectuează prin contract direct la prețul de piață.” și alin. (5) „prevederile alin.(4) se aplică și în cazul transmiterii terenurilor cu drept de suprafață, locațiune și arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se transmit cu drept de suprafață, locațiune și arendă la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.”

Se propune excluderea sintagmei „în orașe – de la 0,04 până la 0,07 hectare” din art.18 alin (21) „*Consiliul local decide asupra transmiterii familiilor nou-formate a sectoarelor de teren proprietate a autorității publice locale, până la epuizarea acestora, pentru construcția caselor de locuit, în localități rurale – până la 0,12 hectare.*”

Se propune excluderea cuvântului „imobile” din denumirea art.18 „**Terenurile aferente bunurilor.**”

Se propune modificarea sintagmei din art. 19 alin (11) „ 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 entitatea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale. În procesul elaborării schemei terenului aferent, *în funcție de destinația terenului*, se vor solicita avize de la organele pentru protecția mediului înconjurător, silviculturii, urbanismului și alte organe interesate” **cu sintagma** „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 entitatea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale. În procesul elaborării schemei terenului aferent, *la necesitate*, se vor solicita avize de la organele pentru protecția mediului înconjurător, silviculturii, urbanismului și alte organe interesate.”

Se recomandă înlocuirea sintagmei din art. 19 alin. (13) „ terenul folosit *în surplus*, nefolosit pentru necesitățile tehnologice, este administrat de autoritățile publice locale sau autoritățile administrative în domeniul administrării și deținerii proprietății publice” **cu sintagma** „ terenul folosit *în exces*, nefolosit pentru necesitățile tehnologice, este administrat de autoritățile publice locale sau autoritățile administrative în domeniul administrării și deținerii proprietății publice.”

La fel se propune de a exclude cuvântul „altor” din art. 20 alin. și modificarea sintagmei

„dreptului de proprietate și *altor drepturi reale limitate* asupra terenurilor se aplică prevederile Codului civil, cu particularitățile stabilite de prezentul Cod ” **în următoarea formă** „dreptului de proprietate și drepturile reale limitate asupra terenurilor se aplică prevederile Codului civil, cu particularitățile stabilite de prezentul Cod.”

Se propune completarea art. 22 alin. (2) cu următorul text: „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. m), *dacă actul juridic de transmitere nu prevede altfel.*” La fel propunem completarea art. 23 alin. (3) „obiectivele de infrastructură de pe terenurile cu destinație agricolă se efectuează în baza documentației de proiect și a

autorizației de construcție eliberate în condițiile legii *după decopertarea stratului de sol fertil și depozitarea în locuri stabilite de autoritățile pentru mediu.*”

Se recomandă înlocuirea sintagmei „*construcții agricole*” din denumirea articolului 25 și textul acestuia cu sintagma „*infrastructură agricolă.*”

Constatăm în art. 30 lipsa reglementării aspectului ocupării terenurilor pentru loturile pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole de case de locuit.

Propunem excluderea din art. 32 alin. (3) următorul text: „proiectele de organizare și amenajare a teritoriului agricol se elaborează de entități de proiectare și organizare a teritoriului, *în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.*” La fel considerăm necesară înlocuirea sintagmei din art. 32 alin. (4) „autoritățile administrației publice locale, în termenul stabilit de Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018, examinează demersul și materialele prezentate de proprietar și aduc la cunoștința acestuia decizia autorității deliberative a administrației publice locale privind schimbarea modului de folosință în scopul edificării *construcțiilor agricole* ” cu sintagma „ autoritățile administrației publice locale, în termenul stabilit de Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018, examinează demersul și materialele prezentate de proprietar și aduc la cunoștința acestuia decizia autorității deliberative a administrației publice locale privind schimbarea modului de folosință în scopul edificării *obiectelor de infrastructură.*”

Recomandăm de a opera unele modificări în art. 36 alin. (1) „, în cazul în care proprietarul terenului agricol, mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține terenurile *într-o stare fitosanitară* (combaterea și răspândirea buruienilor), autoritatea publică locală poate să-și rezerve dreptul de a administra terenul respectiv, dispunând arendarea lui, în următoarele condiții” **în următorul mod** „,în cazul în care proprietarul terenului agricol, mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține *în starea fitosanitară a terenurile* (combaterea și răspândirea buruienilor), autoritatea publică locală poate să-și rezerve dreptul de a administra terenul respectiv, dispunând arendarea lui, în următoarele condiții”

De a înlocui sintagma din art. 36 alin. (1) lit. b) „,în cazul în care somația rămâne fără răspuns, autoritatea publică locală decide darea acestui teren în arendă prin licitație publică ori după, caz, prin contract direct, unicului deținător de teren „*adiacent* ” cu sintagma „,în cazul în care somația rămâne fără răspuns, autoritatea publică locală decide darea acestui teren în arendă prin licitație publică ori după, caz, prin contract direct, unicului deținător de teren *vecin.*”

De a exclude sintagmele din art. 36 alin. (3) „proprietarul sau dobânditorii legali *pot în orice moment*, printr-o declarație scrisă adresată autorităților publice locale, să-și întoarcă dreptul de a administra terenul agricol acesta constituind temei de rezoluțiune *imediată* a contractului.” astfel încât arendașul va avea dreptul la recoltă în cazul în care terenul a fost trimis în arendă.

De a exclude alin. (4) al art. 36 „*plata arendei terenului agricol va fi depozitată pe un cont special al primăriei și transferată deținătorului de teren din momentul rezoluțiunii contractului din care se vor reține costurile administrative a primăriei pentru transmiterea terenului în arendă.*”

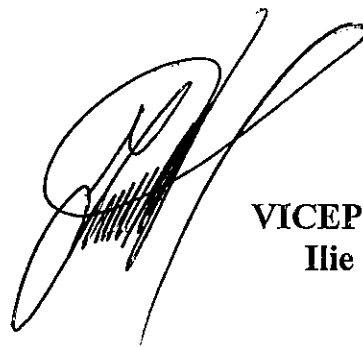
Se recomandă de a utiliza o terminologie unică, astfel de a înlocui sintagma din art. 37 alin. (1) „contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole se înregistrează la autoritatea publică locală în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole sau la *organele cadastrale teritoriale* din raza de activitate, în modul stabilit de Codul civil ” *cu sintagma* menționată și în art. 39 alin. (6) „contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole se înregistrează la autoritatea publică locală în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole sau la *oficiile cadastrale teritoriale* din raza de activitate, în modul stabilit de Codul civil”.

Completarea art. 44 alin. (2) „ persoanele fizice și juridice pot construi bazine de apă, heleșteie, iazuri, construcții hidrotehnice, alte instalații și canale amplasate pe terenurile private, cu excepția terenurilor ce fac parte din fâșia riverană de protecție a apelor și fără bararea cursurilor de apă ce fac parte din rețeaua hidrografică, în baza documentației de proiect elaborată conform Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și *a actelor permissive emise de autoritatea publică locală*, cu aprobarea acesteia de către instituțiile abilitate”.

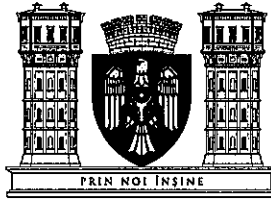
Înlocuirea sintagmei din art. 62 alin. (2) „deținătorii de terenuri interesați de schimbarea destinației terenurilor anexează la demers: documentul ce atestă identitatea deținătorului de teren și schema de amplasare a *imobilului* și a rețelelor edilitare, avizată de către arhitectul-șef, autoritățile centrale din domeniul sănătății, mediului, situațiilor excepționale și urbanismului și, după caz, acordul de mediu, emis de către autoritatea competentă în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului” *cu sintagma* „deținătorii de terenuri interesați de schimbarea destinației terenurilor anexează la demers: documentul ce atestă identitatea deținătorului de teren și schema de amplasare a *construcțiilor* și a rețelelor edilitare, avizată de către arhitectul-șef, autoritățile centrale din domeniul sănătății, mediului, situațiilor excepționale și urbanismului și, după caz, acordul de

mediu, emis de către autoritatea competentă în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.”

Se propune excluderea lit. l) art. 80 „*falsificarea sau tănuirea informației despre fondul funciar disponibil*” și modificarea lit. o) „neasigurarea întreținerii terenurilor într-o stare fitosanitară (răspândirea buruienilor)” în următoarea formă „neasigurarea întreținerii terenurilor în starea fitosanitară a terenurilor (răspândirea buruienilor).”



VICEPRIMAR
Ilie CEBAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

nr. 2-03/1-673 din 26.04.2023

la nr. 07-04/879 din 23.03.2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare
mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 162

La scrisoarea Dvs. nr. 07-04/879 din 23.03.2023, cu indice de intrare în cancelaria Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-673 din 23.03.2023, privind examinarea și avizarea repetată a proiectului de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), vă comunicăm.

Prin răspunsul nr. 2-03/1-118 din 22.02.2023 (se anexează) Primăria mun. Chișinău a prezentat un șir de propuneri, sugestii și recomandări, asupra proiectului Codului Funciar, în vederea creării și implementării unui cadru legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare.

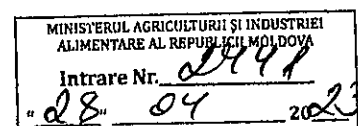
Examinând sinteza obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), constatăm că o parte din propunerile Primăriei mun. Chișinău au fost respinse.

Totodată în vederea completării și perfecționării proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022) considerăm oportun reexaminarea propunerilor (recomandărilor) Primăriei mun. Chișinău, expuse în scrisoarea nr. 2-03/1-118 din 22.02.2023.

Anexă: 8 file.

VICEPRIMAR
Ilie CEBAN

Ex. Ion Ursu
022-20-15-57
ion.ursu@pmc.md



AVIZ LA PROIECTUL CODULUI FUNCICIAR
PREZENTAT PENTRU CONSULTĂRI PUBLICE DE MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
INDUSTRIEI ALIMENTARE AL REPUBLICII MOLDOVA (18.01.2023 - 15.02.2023).

Degradarea solurilor și schimbările climate se află printre cele mai mari provocări globale. Republica Moldova sa alăturat la toate convențiile și organisme internationale, realizând eforturi considerabile în vederea diminuării efectelor negative, stopării deșertificării și adaptării la schimbările climatice. Eforturile realizate presupun schimbări enorme în sistemele de producere. Trecerea de la agricultura convențională spre un alt sistem de agricultură, care ar putea face față provocărilor vremii este foarte costisitoare și fără suportul donatorilor - imposibilă. Banca Mondială, IFAD, FAO și multe alte agenții susțin agricultura Moldovei. Pe de o parte agricultorii au primit subvenții și granturi pentru procurarea mașinilor agricole pentru trecerea la Agricultura Conservativă pe de altă parte Guvernul Republicii Moldova prin cea de-a doua Contribuție Națională Determinată (CND2) a Republicii Moldova elaborată cu sprijinul Proiectului Regional EU4Climate, finanțat de Uniunea Europeană își asumă angajamentul să *promoveze managementul durabil al solului prin implementarea tehnologiilor și practicilor moderne (agricultura conservativă, schimbări în termenii de semănat, rotația culturilor, culturi intercalate, etc)*¹.

În capitolul X, articolul 72 se menționează despre *aplicarea asolamentelor și a sistemelor antierozionale de culturi specifice în benzi și fâșii înierbate, aplicarea agrotehnicii antierozionale* ca fiind măsuri de prevenire, combatere și protecție a eroziunii excesive. În acest articol se menționează abordarea de combatere a eroziunii prin procedee agrotehnice inclusiv de lucrare a solului. Cu regret, către anul 2000 comunitatea științifică internațională a recunoscut imposibilitatea combaterii eroziunii prin procedee de lucrare a solului. Abordarea menționată este una elaborată pentru sistemul convențional de agricultură, cu lucrarea solului care nici de cum nu poate asigura un management durabil al solului. Începând cu anul 2008, fermierii din Moldova au început se aplice agricultura conservativă, sistem care asigură un management durabil al solului în rezultatul menținerii solului acoperit, perturbării mecanice minime și rotației culturilor.

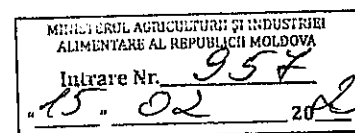
În Capitolul XI, articolul 80 se consideră încălcarea legislației funciare *neefectuarea măsurilor de prevenire și diminuare a impactului degradării solului conform măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole stabilite de Guvern*. Nu există nici un document de stat în care sunt descrise aceste măsuri de prevenire în concordanță cu abordările internațional recunoscute de protecție a solului.

15.02.2023.

Subsemnați: M. Rurac, dr. conf. univ., Cojocaru
Olesea, dr. conf. univ., Dubiț Daniela, dr. conf. univ.,
Bacean Ion dr. conf. univ., Departamentul
Agronomie și Mediu, UTM.

Telefon pentru contact 079184049

¹ Updated Nationally Determined Contribution of the Republic of Moldova, p.42



**AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
SIGURANȚA ALIMENTELOR**

MD-2009, mun. Chișinău, str. M.Kogălniceanu, 63
Republica Moldova
Tel/fax. (+373 22) 26-46-40, 29-47-30
e-mail: info@ansa.gov.md, www.ansa.gov.md



**NATIONAL FOOD SAFETY
AGENCY**

MD-2009, str. Mihail Kogălniceanu, 63, Chisinau,
Republic of Moldova
Tel/fax. (+373 22) 26-46-40, 29-47-30
e-mail: info@ansa.gov.md, www.ansa.gov.md

Nr. 10-1285 din "30" 03 2023

La nr. _____ din "____" _____ 20____

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare
cancelaria@maia.gov.md

Prin prezenta, Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor, ca urmare a examinării scrisorii Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr.07-04/878 din 13.03.2023 (număr de intrare 666 din 23.03.23) privind avizarea repetată a proiectului de hotărâre a Guvernului *cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)*, în limita competențelor funcționale, expune lipsa de obiecții și propuneri.

Director general

Radu MUSTEATA

Ex. Viorica Botnari
Tel (022)264-675
Email. viorica.botnari@ansa.gov.md

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE AL REPUBLICII MOLDOVA	
Intrare Nr. <u>1830</u>	
" <u>30</u> "	<u>03</u> 20 <u>23</u>

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
SIGURANȚA ALIMENTELOR
MD-2009, mun. Chișinău, str. M.Kogălniceanu, 63
Republica Moldova
Tel/fax. (+373 22) 26-46-40, 29-47-30
e-mail: info@ansa.gov.md, www.ansa.gov.md



NATIONAL FOOD SAFETY
AGENCY
MD-2009, str. Mihail Kogălniceanu, 63, Chisinau,
Republic of Moldova
Tel/fax. (+373 22) 26-46-40, 29-47-30
e-mail: info@ansa.gov.md, www.ansa.gov.md

Nr. 10-600 din "10" 02 2023

La nr. _____ din " " 20

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare
cancelaria@maia.gov.md

Căcancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

Prin prezenta, Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor, ca urmare a examinării scrisorii Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr.18-23-327 din 13 ianuarie 2023 (număr de intrare 20 din 13.01.23) privind avizarea proiectului de hotărâre *cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)*, în limita competențelor funcționale, expune lipsa de obiecții și propuneri în acest sens.

Director general


Radu MUSTEATA

Ex. Viorica Botnari
Tel (022)264-675
Email: viorica.botnari@ansa.gov.md



BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ AL REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 06 - 03 - 23 din 27. 03. 2023

La 07-04/878 din 23. 03. 2022

Ministerul Agriculturii și
Industriei Alimentare
e-mail: cancelaria@maia.gov.md

*Aviz repetat la proiectul Hotărârii
Guvernului cu privire la aprobarea
proiectului Codului funciar*

Biroul Național de Statistică comunică lipsa de obiecții și propuneri la proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022) expediat spre avizare repetată.

Director general adjunct

Digitally signed by Mocanu Iurie
Date: 2023.03.27 15:02:24 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Iurie MOCANU

Ex. Ludmila Lungu
tel. 067770682
e-mail: ludmila.lungu@statistica.gov.md



23 februarie 2023 nr. 36/01-06/146

La nr. 18-23-327 din 13.01.2023

La număr unic 918/MAIA/2022

**Ministerul Agriculturii
și Industriei Alimentare**

copie: **Cancelaria de Stat al RM**

Agenția Relații Funciare și Cadastru a examinat proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), și reieșind din competențele sale funcționale comunică următoarele.

Cu titlul de remarcă generală:

1. Potrivit art. 60 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, codul reprezintă un act normativ care cuprinde cele mai importante norme juridice dintr-o anumită ramură a dreptului, iar în proiectul dat sunt cuprinse și unele aspecte detaliate, care considerăm oportun să fie reglementate prin alte acte normative (legi, acte normative departamentale).

2. Din punct de vedere structural, proiectul Codului funciar urmează a fi elaborat în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Relatăm existența unor denumiri de titluri care nu au fost clasificate/structurate conform conținutului articolelor.

În fond, la proiectul prezentat expunem următoarele obiecții și propuneri:

3. Ținând cont de complexitatea și importanța documentului dat, pentru elaborarea proiectului este necesar să fie respectate prevederile Codului Civil al RM, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, Legea nr. 29/2019 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deștatizarea proprietății publice, Legea apelor nr. 272/2011, Codul silvic.

4. Menționăm pentru întreg textul proiectului, includerea numerilor la legi, actelor normative din prezentul cod va atrage după sine operarea nenumărată al normelor descrise în cazul abrogării, anulării de acte incluse, ce va duce la eliminarea sensului în timp ale normelor aprobate.

5. La art.1 și art.2 ținând cont de subiectul reglementării considerăm oportun să fie comasate într-un articol «Regimul juridic al Fondului Funciar». La fel, obiectul relațiilor funciare necesită a fi desfășurat din punct de vedere al aplicării cadrului normativ.

6. În proiectul codului, se stabilește clasificarea terenurilor după destinați, dar nu este clar în baza căror principii, reglementări și norme se propune noua clasificare a terenurilor după destinație.

7. Art.3, în clasificarea terenurilor după categorii dispar noțiunile intravilan și extravilan, iar în acest sens includerea categoriei pentru construcții și amenajări atrage după sine mai multe interpretări la utilizarea sectoarelor de teren, mai ales în municipii. Este necesar de examinat suplimentar categoria de terenuri cu destinație specială, deoarece sistematizând anual informațiile ținute de cadastrul funciar, acestea nu dețin ponderea majoră în totalitatea fondului funciar. Propunem componența fondului funciar să conțină categoriile:

I. Terenuri cu destinație agricolă.

II. Terenuri din intravilanul localității.

III. Terenurile destinate industriei, transporturilor și telecomunicațiilor și altă destinație specială.

IV. Terenurile destinate ocrotirii naturii și patrimoniului cultural.

V. Terenurile fondului silvic.

VI. Terenurile fondului apelor.

8. Art.4 considerăm a fi modificat, ajustat și stabilit cu norme clare. Motivul operării modificărilor este că, nu sunt expuse pe larg noțiunea «deținătorii de terenuri», iar limitarea în drepturi ai acestora face incertă norma descrisă.

9. Secțiunea 2 al proiectului, precum și alte secțiuni, care cuprind doar sintagma «relații funciare» nu cuprind în totalitate reglementarea normelor pentru întreg fondul funciar, este doar o parte din acestea. Astfel considerăm a fi înlocuită cu sintagma «reglementarea regimului proprietății funciare». Art.5-9 secțiunea 2 de adus în concordanță cu Legea nr.100/2017.

10. Art.5 cuprinde atribuțiile domeniului aplicat și nu este necesar de inclus la fiecare articol sintagma «în relații funciare».

11. Art.7 de ajustat la atribuțiile și funcțiile existente a autorităților publice centrale de specialitate.

12. La art. 11, prevederile investigații pedologice de examinat în comun cu SIA „Solurile Moldovei”, precum și datele partea calitativă al Cadastrului Funciar.

13. Art.12 propunem să fie redenumit „Actele ce confirmă dreptul de proprietate”.

14. Menționăm că, art. 12 și 13 nu se înscrie în secțiunea 3 Cadastrul Funciar, iar acestea urmează a fi transferate conform normelor descrise în alte secțiuni.

15. Denumirea art. 16 și al cuvântului «trecerea» urmează a fi ajustată. Nu este clar includerea unor prevederi privind schimbul terenurilor la compartimentul de transmitere ale acestora.

16. La art. 17 și 19 menționăm că, denumirea articolului nu corespunde cu prevederile stabilite în articol, astfel prin cuvântul înstrăinare se consideră și relații de donație, schimb, moștenire, iar prevederile relatate se expun doar pentru procedura de vânzare-cumpărare și atribuire, pentru art.17.

17. La art. 17, pentru stabilirea clară a terenurilor propunem denumirea articolului de completat cu sintagma «liber de construcții».

18. Art. 23-27 și 33 considerăm a fi comasate pentru uniformitatea prevederilor stabilite, precum și pentru citirea normelor expres.

19. Art. 29-32 urmează a fi excluse cu ajustarea secțiunii 1 al capitolului III și transferate conform compartimentului ce-i revine.

20. Art. 33 de transferat după conținut în altă secțiune prin comasare.

21. Capitolul IV urmează a fi completat cu un articol „Ariile naturale protejate”.

22. Art. 46-53 urmează a fi revizuite în contextul propunerilor descrise la art.3, iar modurile de folosință a terenurilor a fi clasificate conform stării actuale.

23. Art. 56-57 de omis prin eliminarea categoriei date, ori acestea să fie supuse aplicării regimului juridic.

24. Art. 67-71 de comasat conform clasificărilor.

25. La art. 78 (1) de reglementat clar mecanismul de control asupra resurselor funciare.

26. Prevederile art. 80 necesită de inclus în Codul contravențional existent.

27. Modificările la art. 81(3) urmează de argumentat.

28. Proiectul codului funciar nu prevede:

- documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren și de cine se eliberează, evidența acestor documente;
- procedura de expropriere a terenurilor pentru diferite necesități;
- compartimentul privind consolidarea terenurilor agricole, etc.

29. Nu sunt reflectate reglementările privind întovărășirile pomicole și a Legii nr. 5/2018.

30. Considerăm că, autoritatea administrativă, care asigură implementarea politicilor în domeniul relațiilor funciare și monitoringul funciar, stabilite la art.7 al proiectului, urmează să implementeze acele politici reglementate în actele normative de specialitate.

31. Abrogarea Legilor nr. 1308/1997 și 1247/1992 fără a prevedea reglementările acestor legi în proiectul noului Cod este prematură. Una din ideile de bază a Legii nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului” este că, prețul de vânzare-cumpărare nu poate fi mai mic decât prețul de piață al pământului. Aici este necesar de menționat că, piața terenurilor destinate construcțiilor, precum și piața terenurilor cu destinație agricolă este dezvoltată neuniform. Dacă în mun. Chișinău și Bălți, alte orașe, prețul de piață a terenurilor este mult mai mare decât prețul normativ, în majoritatea localităților rurale și în extravilanul localității, prețul de piață este mai mic decât prețul normativ al pământului. Mai mult ca atât, piața terenurilor în localitățile rurale este slab dezvoltată, ceea ce împiedică aplicarea metodelor de evaluare de piață de către evaluatori independenți.

32. De asemenea, menționăm că, în proiectul codului se reglementează mai multe norme, care se regăsesc în cadrul legal aprobat prin legi organice și acte normative de procedură, după cum urmează: Legea nr. 29/2018 privind delimitarea terenurilor proprietate publică, Legea 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 privind transmiterea, schimbarea destinației și schimbul terenurilor. Prin urmare, considerăm inoportună includerea acestora în proiectul codului prezentat.

Astfel, codul este un act normativ, care cuprinde o culegere sistematică de reguli juridice privitoare la o anumită ramură a dreptului. Prin urmare, referința la abrogarea Legii nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-

cumpărare a pământului”, Legii nr. 1247/1992 „Privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar”, Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 privind transmiterea, schimbarea destinației și schimbul terenurilor, cu includerea normelor din actele menționate în cod considerăm că, acestea excede obiectul reglementării.

33. Suplimentar informăm că, este necesar să abordăm și alte aspecte principale pe subiecții și obiectele relațiilor funciare, după cum urmează:

- a) Drepturile, obligațiunile și funcțiile autorității administrative centrale de reglementare a proprietății funciare;
- b) Înregistrarea primară masivă a terenurilor din intravilanul și extravilanul localității (grădini) cu eliberarea actelor de drept pentru bunurile imobile din cele 475 localități în care nu au fost efectuate lucrările cadastrale;
- c) Atribuirea sectoarelor de teren pentru familiile nou – formate;
- d) Eliberarea actelor de drept pentru deținătorii terenurilor sub diferite forme organizatorico-juridice ale întreprinderilor;
- e) Schimbarea destinației categoriilor de terenuri;
- f) Schimbarea modului de foloșință a terenurilor;
- g) Competențele aprobării cadastrului funciar anual și combinarea datelor într-un sistem informațional automatizat;
- h) Descrierea procedurii de expropriere a terenurilor pentru diferite necesități (inclusiv în lipsa deținătorului de teren);
- i) Descrierea procedurii de dezvoltare a întovărășirilor pomicole;
- j) Impactul abrogării legilor de specialitate existente;

Director general adjunct

Digitally signed by Crigan Ștefan
Date: 2023.02.23 13:59:08 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Ștefan CRIGAN



Guvernul Republicii Moldova

Agencia Proprietății Publice

MD-2012, Chișinău, Piața Marii Adunări Naționale 1
Tel: (00373 22) 234-350
e-mail: office@app.gov.md

Nr.03-04-2503 din 19.04.2023

**Ministerul Agriculturii și
Industriei Alimentare**
e-mail: cancelaria@maia.gov.md

copie: **Cancelaria de Stat**
e-mail: cancelaria@gov.md

Urmare examinării demersului nr. 07-04/878 din 23.03.2023, înregistrat în registrul electronic de evidență a documentelor cu nr. 3222 din 23.03.2023, privind solicitarea avizării repetate a proiectului de hotărâre a Guvernului *cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar* (număr unic 918/MAIA/2022), Agenția Proprietății Publice, în limita competențelor funcționale, reiterează poziția expusă prin răspunsul nr. 03-03-970 din 15.02.2023 (*se anexează*) din considerentele enunțate în răspuns și de care nu s-a ținut cont, la fel ca și de propunerea de instituire a unui grup de lucru, sub egida Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, în componența căruia să fie incluși reprezentanți ai Ministerului Mediului, Ministerului Economiei, Ministerului Justiției, Agenției Relații Funciare și Cadastru, Agenției Servicii Publice, Agenției Proprietății Publice, Congresului Autorităților Locale din Moldova, reprezentanți ai societății civile și a altor autorități interesate.

Adițional, comunicăm că corespunzător pct. 11 din Sinteza obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiect, la conținutul obiecției/prounerii (recomandării) înaintate de Agenția Proprietății Publice în calitate de participant la avizare (expertizare)/consultare publică, autorul proiectului indică că *nu se acceptă*, fără însă a argumenta decizia, fapt inadmisibil din punct de vedere al asigurării cerințelor tehnicii legislative de elaborare a unui proiect de act normativ și contrar principiilor accesibilității și transparenței în procesul decizional, prevăzute în Legea nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional.

Anexă: Demersul Agenției Proprietății Publice nr. 03-03-970 din 15.02.2023

Digitally signed by Musteață Alexandru
Date: 2023.04.20 18:22:00 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Director general

Alexandru MUSTEAȚĂ

Ex: Direcția administrarea bunurilor imobile
și relații funciare, tel. (022) 229 961



Guvernul Republicii Moldova

Agenția Proprietății Publice

MD-2012, Chișinău, Piața Marii Adunări Naționale 1
Tel: (00373 22) 234-350
e-mail: office@app.gov.md

Nr.03-03-970 din 15.02.2023

Cancelaria de Stat
e-mail: cancelaria@gov.md

**Ministerul Agriculturii și
Industriei Alimentare**
e-mail: cancelaria@maia.gov.md

Prin demersul Cancelariei de Stat nr.18-23-327 din 13.01.2023, înregistrat la Agenția Proprietății Publice cu numărul intern 434 din 13.01.2023, a fost înaintat spre examinare și avizare proiectul hotărârii de Guvern *cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar* (număr unic 918/MAIA/2022), iar prin demersul nr. 25-76-1503 din 13.02.2023, înregistrat cu numărul intern 1635 di 14.02.2003, a fost transmis spre examinare și avizare proiectul Codului funciar, înaintat de un grup de deputați (*inițiativa legislativă nr. 21 din 08.02.2023*).

În procesul examinării s-a constatat că ambele proiecte conțin lacune și necesită a fi îmbunătățite esențial.

Totodată, menționăm că în ultimii ani spre examinare și avizare a fost înaintat proiectul Codului funciar elaborat de Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului (număr unic 533/MADRM/2019) și proiectul promovat de un grup de deputați (*inițiativa legislativă nr. 173 din 09.08.2021*), care până în final n-au fost acceptate.

În acest context și, totodată, ținând cont de complexitatea proiectului Codului funciar, întru asigurarea definitivării și promovării unui proiect unic considerăm oportună instituirea sub egida Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare unui grup de lucru, în componența căruia vor fi incluși reprezentanții Ministerului Mediului, Ministerului Economiei, Ministerului Justiției, Agenției Relații Funciare și Cadastru, Agenției Servicii Publice, Agenției Proprietății Publice, Congresului Autorităților Locale din Moldova, deputați, reprezentanții altor autorități interesate.

Director general

Digitally signed by Musteață Alexandru
Date: 2023.02.16 17:54:25 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Alexandru MUSTEAȚĂ

Ex. Direcția administrarea bunurilor imobile și relații funciare
tel: 022 233506



AGENȚIA SERVICII PUBLICE A REPUBLICII MOLDOVA
PUBLIC SERVICES AGENCY OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

MD-2012, mun. Chișinău, str. Aleksandr Pușkin, nr. 42

42 Aleksandr Pushkin str., MD-2012 Chisinau

tel.: +373 22 50 46 54, fax: +373 22 21 22 59, e-mail: asp@asp.gov.md, web: asp.gov.md

30.03.2023

Nr. 01/0464

18-69-2624

13.03.2023

**Ministerului Agriculturii și
Industriei Alimentare**

Cancelaria de Stat

Ca urmare a examinării proiectului de hotărâre *cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea unor acte normative (număr unic 166/MAIA/2023)*, comunicăm lipsa de obiecții și propuneri.

Director

Digitally signed by Eșanu Mircea
Date: 2023.03.30 17:15:56 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Mircea EȘANU

Chironeț Mihai, 022 50 48 59

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE AL REPUBLICII MOLDOVA	
Intrare Nr.	1882
" 31 " 05	20 23



AGENȚIA SERVICII PUBLICE A REPUBLICII MOLDOVA
PUBLIC SERVICES AGENCY OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

MD-2012, mun. Chișinău, str. Aleksandr Pușkin, nr. 42

42 Aleksandr Pushkin str., MD-2012 Chisinau

tel.: +373 22 50 46 54, fax: +373 22 21 22 59, e-mail: asp@asp.gov.md, web: asp.gov.md

20.02.2023

Nr. 01/0226

18-23-327

13.01.2023

**Ministerul Agriculturii și
Industriei Alimentare**

Cancelaria de Stat

Referitor la demersul nr.18-23-327 din 13.01.2023 cu privire la avizarea proiectului hotărârii Guvernului *cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)*, vă comunicăm următoarele.

1. Propunem de a coordona denumirile categoriilor de destinație a terenurilor indicate în art. 3 alin. (3) și art. 41, 43, 46, 56, 58, utilizând terminologia uniformă pe întregul text al proiectului de lege, conform prevederilor art. 54 alin. (1) lit. c) al Legii cu privire la acte normative nr. 100/2017.

2. La art. 9 lit. f) este necesar a înlocui cifrele „26” cu cifrele „23” și de a exclude lit.f) și g). În art. 32 la fel este necesar de a modifica trimiterile la articol.

3. La articolul 12 al proiectului:

1) denumirea articolului nu corespunde cu conținutul acestuia. Propunem de a modifica denumirea articolului în „Documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren”;

2) este necesar de a coordona reglementările din alin. (1) cu cele din art. 7 lit. e) referitor la organul care eliberează titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren în cazul terenurilor proprietate a statului: organul abilitat cu administrarea și deținerea proprietății publice sau autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul îmbunătățiri funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar.

4. Din redacția art. 17, 18, 30 și art. 81 ale proiectului nu este clar care va fi procedura trecerii în proprietatea privată a terenurilor de pe lângă casă (ca ex. casa de locuit individuală și anexele gospodărești, precum și grădina), a loturilor pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole cu căsuțe de vacanțe sau fără construcții după intrarea în vigoare a Codului funciar. Propunem de concretizat aceasta în proiectul de lege.

La fel, propunem de explicat în proiectul de lege noțiunea „teren de pe lângă casă” sau de a modifica această noțiune în art. 17 alin. (6).

5. La articolul 19 al proiectului:

1) din redacția alin. (1) nu este clar care autoritate reprezentativă a autorităților administrației publice locale efectuează vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale: autoritatea deliberativă sau executivă. Propunem de a modifica această prevedere reieșind din contextul articolului prin înlocuirea cuvintelor "autoritatea reprezentativă a autorităților,, cu cuvintele „autoritățile administrației publice locale”;

2) considerăm necesar de a exclude din alin. (3) prevederile despre anexarea la cererea cumpărătorului a extraselor din registrul de stat al unităților de drept și din registrul bunurilor imobile, ținând cont de prevederile Legii cu privire la schimbul de date și interoperabilitate nr. 142/2018;

3) propunem de a modifica alin. (3), (11) și (12) al articolului având în vedere că activitatea în domeniul urbanismului nu se licențiază, ci se eliberează certificatul de atestare tehnico-profesională a specialiștilor din construcții (pct. 22 al cap. III din anexa nr. 1 la Legea privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător nr. 160/2011).

6. La articolele 28 alin. (2) și art. 29 alin. (3) textul „art.20” este necesar de înlocuit cu textul „art. 17”.

7. Considerăm necesar de a exclude art. 34, 35, 37, 38 din proiectul legii având în vedere că modul de transmitere a terenurilor în arendă este prevăzut în art. 1308 din Codul civil, modul de înregistrare a contractelor de arendă în art. 1293, 1294 din Codul civil, modul de transmitere a terenurilor în subarendă în art. 1304 din Codul civil (art. 55 al Legii cu privire la actele normative nr. 100/2017).

În plus, din conținutul art. 37 alin. (2) nu este clar scopul și condițiile prezentării informației despre contractele de arendă înregistrate de primăria localității către organul cadastral teritorial.

8. Propunem de a exclude din art. 39 alineatul (6), deoarece prevederile se repetă în art. 727 alin. (3) și (4) al Codului civil.

9. Propunem de a completa art. 52 cu cuvintele „terenurile pentru rețelele de gaze naturale”, precum și de a modifica terminologia obiectivelor tehnico-edilitare conform prevederilor art. 4 alin. (2) al Legii cu privire la Registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară nr. 150/2017.

Director

Digitally signed by Eșanu Mircea
Date: 2023.02.20 17:57:54 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Mircea EȘANU



31 martie 2023 nr.36/01-06/295

La nr. 07-04/878 din 23.03.2023

La numar unic 918/MAIA/2022

**Ministerul Agriculturii
și Industriei Alimentare**

Agenția Relații Funciare și Cadastru a examinat proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022), și reieșind din competențele sale funcționale comunică următoarele.

În fond, la proiectul prezentat expunem următoarele obiecții și propuneri:

1. La art.1 și art.2 ținând cont de subiectul reglementării considerăm oportun să fie comasate într-un articol «Regimul juridic al Fondului Funciar». La fel, obiectul relațiilor funciare necesită a fi desfășurat din punct de vedere al aplicării cadrului normativ. Astfel propunem în următoarea redacție art.1: «**Articolul 1 Regimul juridic al Fondului Funciar**

Obiecte ale relațiilor funciare sînt: sectoarele de teren, cotele de teren și drepturile asupra lor.

Sectoarele de teren se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, au statut juridic și alte caracteristici, specificate în cadrul înregistrării de stat a dreptului deținătorului de teren.

Sectoarele de teren pot fi divizibile și indivizibile.

Raporturile de proprietate asupra pămîntului se stabilesc de cadrul normativ în vigoare».

2. În proiectul codului, se stabilește clasificarea terenurilor după destinație. Totodată, nu este clar în baza căror principii, reglementări și norme se propune noua clasificare a terenurilor după destinație.

Astfel optăm pentru menținerea categoriei «II. Terenuri din intravilanul localității», din următoarele considerente:

La categoria terenurilor din intravilanul localităților se referă toate terenurile din perimetrul localităților în limitele hotarelor, stabilite prin planul urbanistic general al localității respective. Perimetrul al localității este hotarul intravilanului (teritoriului ei) care îl desparte de extravilan (de regulă, terenuri cu destinație agricolă). Din componența terenurilor orașelor și satelor (comunelor) fac parte:

- terenurile pe care sînt amplasate construcții și alte amenajări;

- terenurile de uz public;
- terenurile pentru transporturile rutier, feroviar, naval, aerian, prin conducte, pentru liniile de telecomunicații, de transport electric, pentru exploatarea miniere și altele;
- terenurile împădurite;
- terenurile cu destinație agricolă și alte terenuri.

Planurile de sistematizare ale orașelor și satelor (comunelor) determină direcțiile principale ale folosirii terenurilor din intravilan pentru construirea caselor, a obiectelor industriale și de altă natură, pentru amplasarea și amenajarea locurilor de agrement, iar planurile de organizare economico-funciară a intravilanului determină direcțiile principale ale folosirii terenurilor, care nu sînt destinate construcțiilor și a celor care rămîn temporar neocupate de construcții.

Terenul pentru construcția caselor de locuit poate fi atribuit doar din rezerva intravilanului, numită fondul de dezvoltare social-economică a localităților, atîta timp cît această rezervă mai este.

Pericolul eminent în cazul elimenării categoriei enunțate va atesta:

- Excluderea suprafețelor de terenuri fără schimbarea destinației, care va prejudicia bugetele locale, republican;
- Construcții aliatorii pe suprafețe nedeterminate de norme urbanistice;
- Nerespectarea regimelor juridice, tehnice și economice ale construcțiilor;
- Extinderea neuniformă a construcțiilor în hotarele administrativ-teritoriale ale unei localități.

3. Art.4 considerăm a fi modificat, ajustat și stabilit cu norme clare noțiunea «deținătorii de terenuri», iar limitarea în drepturi ai acestora face incertă norma descrisă. Astfel, propunem în următoarea redacție art.4 «**Articolul 4. Deținătorii de terenuri**

Prin deținători de terenuri se înțeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară.

Deținătorii de terenuri cu titlu de proprietate privată pot fi cetățeni ai Republicii Moldova și investitorii străini, în conformitate cu legislația».

4. Nu este reflectat, dar este necesar de descris și de dezvoltat reglementările privind întovărășirile pomicole și a Legii nr. 5/2018.

Prin urmare, propunem includerea unor prevederi în proiectul codului pentru reglementarea aspectului ce ține de întovărășirile pomicole cu un articol nou:

«Articolul X Întovărășiri pomicole

(1) Terenurile aparținînd întovărășirilor pomicole se află în hotarele extravilanului localităților pe contul cărora au fost create și sunt în administrarea autorităților administrației publice locale respective.

(2) Membrii întovărășirilor pomicole, deținători ai loturilor neprivatizate, repartizate lor din terenurile atribuite întovărășirilor pomicole, vor depune cerere de cumpărare a lotului la autoritatea administrației publice locale, în conformitate cu

Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

(3) În baza hotărârii adunării generale, adoptată cu votul majorității membrilor întovărășirii pomicole, președintele întovărășirii pomicole poate înainta consiliului local al unității administrativ-teritoriale includerea, prin decizia sa, terenurile întovărășirii pomicole în intravilanul localității respective;

(4) Consiliile locale, orășenești, în administrarea cărora se află terenurile din întovărășirile pomicole, vor decide includerea lor în hotarele intravilanului localități păstrându-se perimetrul aribuit întovărășirii, cu condiția prezentării documentației de proiect care va confirma reauducerea sectoarelor la normele urbanistice prevăzute în Legea nr. 835/1996 „privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”

(4) Odată cu includerea întovărășirii pomicole în perimetrul localității, terenurile nerepartizate din cadrul întovărășirilor pomicole, trec în administrarea autorităților publice locale, și transmiterea lor în proprietate privată se efectuează conform prevederilor Legii nr. 121/2007 „privind administrarea și deetizarea proprietății publice”.

(5) Bunurile imobile construite pe loturile pomicole vor fi supuse recepției, conform procedurii stabilit de legislația în vigoare.

(6) După includerea întovărășirii pomicole în intravilanul localității, terenurile din cadrul întovărășirii pomicole preiau de drept destinația intravilanului localității fiind considerate terenuri de construcții.

(7) Lichidarea întovărășirilor pomicole se va iniția în cel mult I lună din data includerii terenurilor din cadrul întovărășirilor pomicole în intravilanul localității.

(8) Se interzice repartizarea loturilor în cadrul întovărășirilor pomicole».

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN

Digitally signed by Crigan Ștefan
Date: 2023.03.31 14:51:54 GMT+02:00
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Nr. 16-062 din 28.03.2023
La nr. 07-04/878 din 23.03.2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

Prin prezenta, Agenția de Investiții, în urma examinării proiectului Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (**numar unic 918/MAIA/2022**) și în limita atribuțiilor funcționale, comunică lipsa propunerilor, cu acordarea avizului pozitiv.

Cu respect,

Director general adjunct

Ion IORDACHI

Digitally signed by Iordachi Ion
Date: 2023.03.28 12:39:21 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Ex. N. Lîsîi



PATRONATUL ÎNTREPRINDERILOR INDUSTRIEI PRELUCRĂTOARE DE CARNE



Mun. Chișinău, str. Muncești 121A, MD2002,
tel.:+37368022222/+37368565750, IDNO1010620009252,
c/d MD10VI000002224808484MDL, în BCA Victoria Bank, fil. nr.8
Chișinău, BIC VICBMD2X802

mun. Chișinău

CANCELARIA DE STAT
GUVERNUL R. MOLDOVA
Ministerul Agriculturii și
Industriei Alimentare

10 februarie 2023

Nr.5

Stimate Domnul Ministru,

Prin prezenta, urmare examinării Proiectului **Codul Funciar**, elaborat de MAIA și expus consultărilor publice, **Asociația Patronală, Patronatul Întreprinderilor Industrii Prelucrătoare de Carne** solicită examinarea următoarelor propuneri, ținând cont de doleanțele mai multor membri ai Asociației, investitori cu intenții bune de implicare și realizare a investițiilor în economia R. Moldova.

Codul funciar, adoptat la 25 decembrie 1991 prin Legea nr.828-XII, este unul din primele legi ale țării, ca stat independent. Evident ca practica reglementării relațiilor sociale apărute ca rezultat al recunoașterii dreptului de proprietate private asupra terenurilor, la acea etapa, era slab dezvoltata. 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 perioada de 10-12 ani. În realitate, prevederile Codului funciar și a altor acte legislative aferente au determinat politica Guvernului în domeniul reformei funciare pe aceasta perioada de timp.

La rândul său, proprietatea privata 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 aceasta situație, Codul funciar actual a fost, în repetate rânduri, modificat și completat, doar la moment nu au fost suficiente pentru a crea un sistem de norme coerente, clare și predictibile.

În prezent analizând prevederile art. 83 din Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991, este interzisă retragerea din circuitul agricol a terenurilor cu gradul de evaluare a fertilității solului de peste 60 puncte, cu excepția cazurilor când sânt repartizate pentru construcția obiectivelor liniare (drumuri, linii de telecomunicații și de transport electric, conducte). Retragerea terenurilor agricole de calitate superioară din circuitul agricol și silvic, pentru necesitățile de stat și publice, se face numai în cazuri excepționale, prin hotărâre a Guvernului.

Astfel, aceeași abordare este preluată și **de noul proiect de Cod funciar**, exceptând prohibiția, referitoare la schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară în **scopul extragerii substantelor minerale utile**, prevedere introdusă recent, prin Legea nr. 237/2022.

Având în vedere multitudinea de solicitări la construcția unor obiective mari adiacente hotarelor mun. Chișinău, mun. Bălți, și de-a lungul drumurilor naționale, care presupun organizarea locurilor de muncă,

impozite din activitatea de antreprenor și achitarea pierderilor la scoaterea din circuitul agricol, considerăm oportună reexaminarea prevederilor art. 5, lit. d), art. 33, alin. (2) și art. 60, alin. (5), (6) și (7) din proiect.

Ținând cont de experiența altor state, *ca exemplu Elveția, sau SUA unde în cadrul proiectelor investiționale de peste 1 mln. dolari SUA, este permisă scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor deținute din proprietate privată pentru construcția cazinourilor, suprafețelor de regie a filmelor artistice, suprafețelor de extragere a țițeiului, etc, care nu se încadrează în sectorul agricol. La fel și statele membre ale UE, ca exemplu Germania, unde procedura scoaterii terenurilor agricole ține doar de încadrarea acestora în planele urbanistice ale localității și interoperabilitate cu zonele deja existente ale regiunii (Land) și UAT (municipiu, oraș sat), promovate prin proiecte investiționale argumentate.*

Conform proiectul de lege propus spre consultări publice (art. 33, alin. (2)), Schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară pentru necesitățile de stat și publice se face numai în cazuri excepționale, prin hotărâre a Guvernului conform procedurii stabilite de Guvern.

La fel, art. 5, lit. d), din proiect, stabilește competența exclusivă a Guvernului de a decide în privința schimbării destinației terenurilor agricole de calitate superioară.

Art. 60 (5) din proiect statuează Se interzice schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă, de calitate superioară și a terenurilor din fondul forestier, rezervații istorico-culturale și naturale, monumentelor istorice și situri arheologice, terenurilor irigate, loturilor experimentale, terenurilor instituțiilor de cercetări științifice și de învățământ, precum și desfășurarea aici a oricăror activități care contravin destinației acestora, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (6) lit. a) și b). Iar alin. (6), stabilește că 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) instalațiilor eoliene.

c) extragerii substanțelor minerale utile în hotarele perimetrelor miniere, cu excepția terenurilor irigate, a loturilor experimentale și a terenurilor instituțiilor de cercetări științifice și de învățământ;

Astfel, prin această prevedere se îngrădesc drepturile legitime și ale altor deținători de terenuri, a cărei calitate a solului este superioară, în situația în care aceștia dispun de planuri serioase de dezvoltare economică, cu locuri de muncă, infrastructură, impozite achitate, precum și zone regionale dezvoltate.

Esența propunerilor înaintate prin prezentul demers constă în necesitatea introducerii nomelor legale, ce ar reglementa procedura, într-un mod transparent, cu privire la schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară, în scopul dezvoltării unor proiecte investiționale majore, pentru economia țării, dezvoltate la periferiile orașelor/municipiilor țării, sau după caz pe terenurile adiacente drumurilor naționale (în zonele permissive pentru construcții), în conformitate cu un plan investițional, aprobat de consiliul local al unității administrativ teritoriale, astfel, fiind garantată utilizarea acestor terenuri conform destinației, la atragerea investițiilor pe teritoriu unității administrativ-teritoriale respective.

În continuarea acestei idei, propunem ca și competența în astfel de cazuri să fie atribuită autorității responsabile, în cazul terenurilor proprietate de stat – Guvernului; iar în cazul în care aceste terenuri aparțin APL-lor, și/sau se află pe teritoriul administrativ respectiv, - decizia să aparțină APL-lui de nivelul dat.

Totodată, atragem atenția că recent, în scopul valorificării zăcămintelor minerale, creării posibilității extragerii minereurilor utile, pe terenurile agricole de calitate superioară, prin inițiativa legislative s deputatului în Parlamentul RM, Vladimir Bolea, a fost adoptat proiectul de lege pentru modificarea art. 83 din Codul funciar, prin care s-a permis retragerea din circuitul agricol a terenurilor de calitate superioară, în scopuri de extragere a substanțelor minerale utile. Prin urmare, în condițiile acestui precedent, considerăm necesară examinarea și acestor propuneri.

În contextul celor expuse, propunem:

- 1) Revizuirea competenței exclusive a Guvernului prevăzute la art. 5, lit. d) și 33, alin. (2) din proiect, în vederea creării cadrului legal privind atribuirea competenței și APL-lor, la schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară, în limita unor condiții și reguli clare;
- 2) Modificarea art. 60, alin. (5) prin completarea la final cu lit c) și d).
- 3) alin (6), art. 60 se completează cu lit. d) cu următorul cuprins:

„d) terenurilor proprietate privată adiacente hotarelor intravilanului orașelor, municipiilor, sau zonelor drumurilor publice și zonelor de protecție ale acestuia, în scopul desfășurării activității investiționale, conform unui program investițional elaborat de investitorul privat și aprobat de Guvern, sau consiliul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, după caz.

- 4) După alineatul (7) se introduce un alineat nou, cu următorul cuprins:

„(7¹) Retragerea terenurilor agricole de calitate superioară din circuitul agricol pentru necesitățile publice, sau private se face, prin hotărâre a Guvernului sau prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, prin hotărârea Adunării Populare a Găgăuziei în a căror proprietate, sau al cărei teritoriu se află terenul respectiv, conform procedurii prevăzute în regulamentul aprobat de Guvern.”

Cu respect,

Președinte interimar

Radion MELNIC

Digitally signed by Melnic Radion
Date: 2023.02.10 11:53:50 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova





CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
Str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
Tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 27 din 21 februarie 2023

Guvernul Republicii Moldova
Ministerul Agriculturii și Industriei
Alimentare al Republicii Moldova
cancelaria@maia.gov.md
angela.dogotari@maia.gov.md
Copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

Aviz

la proiectul Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)

1. Consideratii generale

Prin solicitarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare al R.M. nr. 07-05/166 din 19.01.2023 s-a inițiat avizarea proiectului de hotărâre de aprobare a Codului funciar (număr unic nr. 918/MAIA/2022; materialele vizualizate pe pagina Cancelariei de Stat (https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/document/attachments/918/maia_0.pdf).

CALM a analizat prevederile proiectului Codului prin prisma respectării principiilor constituționale ale autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit, precum și intereselor autorităților administrației publice, corelate cu interesele cetățeanului și ale mediului de afaceri, stabilind următoarele.

2. Legislația aplicabilă

- Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Codul civil nr.1107/2002;
- Codul contravențional nr. 218/2008;
- Codul administrativ nr. 116/2018;
- Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al R.M. nr. 1125/2002;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435/2006;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247/1992;
- Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997;
- Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488/1999;
- Legea privind delimitarea proprietății publice nr.29/2018;
- Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Hotărârea Guvernului cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut nr.984/1998;

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

3. Constatări principale:

În nota informativă la proiect și anume pct. 3 “Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene” se relevă că “proiectul de lege nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația UE”. Considerăm necesară, totuși, examinarea aspectului armonizării proiectului Codului la legislația UE, cu includerea clauzei de armonizare, în special, după ce Consiliul European i-a acordat Republicii Moldova statutul de țară candidată pentru aderarea la Uniunea Europeană (un act legislativ de importanță și anvergura Codului, urmează să fie armonizat cu legislația UE).

Armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene se realizează în conformitate cu angajamentele asumate de Republica Moldova în baza acordurilor internaționale încheiate cu Uniunea Europeană, cu programele legislative ale Parlamentului și planurile de acțiuni ale Guvernului (art.31 din Legea nr.100/2017). Proiectele actelor normative care vizează armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene se supun expertizei de compatibilitate (cu întocmirea Tabelului de concordanță în scopul descrierii gradului de compatibilitate a prevederilor incluse) care se efectuează în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative. Expertiza (declarația) de compatibilitate se întocmește de Centrul de armonizare a legislației în baza Legii nr. 100/2017 și hotărârii de Guvern nr. 1171/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului privind armonizarea legislației Republicii Moldova cu legislația Uniunii Europene, inclusiv propunerea de inserare, după clauza de adoptare, a clauzei de armonizare (formularea, care specifică actele/prevederile UE care se transpun).

4. Propuneri asupra proiectului Codului.

În contextul celor menționate *infra*, se propun atenției următoarele amendamente la proiectul Codului:

1. Secțiunea I se numește „Noțiuni și subiecții relațiilor funciare”, însă în conținutul acesteia nu se regăsește nicio noțiune. Se propune înlocuirea denumirii secțiunii cu sintagma „Obiectul și subiecții relațiilor funciare”.

2. Art. 2 alin. (2) se propune completarea cu sintagma „(în continuare - caracteristicile terenului)”.

3. La art. 4 alin. (2) cuvintele „altor drepturi” urmează a fi înlocuite cu cuvântul „drepturilor”. Formularea actuală ar da de înțeles că dreptul de proprietate de asemenea este drept real limitat, ceea ce nu este așa. Conform art. 454 din Codul civil, sunt drepturi reale dreptul de proprietate și drepturile reale limitate: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de suprafață, dreptul de servitute, drepturile reale de garanție, inclusiv gajul și ipoteca, alte drepturi cărora prin lege le este atribuit în mod expres acest caracter.

4. Art. 5 lit. c) se propune de completat cu sintagma „dacă prin lege acest drept nu este acordat unei alte autorități publice”. Propunerea are loc în condițiile în care în procedura legislativă se află proiectul de lege privind modificarea unor legi (ce vizează drumurile) care prevede transmiterea acestei prerogative de la Agenția Proprietății Publice către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Teritoriului.

5. La art. 7, lit. b) se propune expunerea în următoarea redacție: „b) implementează politici și organizează lucrări în domeniul relațiilor funciare și a monitoringului funciar”, iar lit. e) în următoarea redacție: „e) perfectează și eliberează actele privind dreptul deținătorului de teren, pentru terenurile proprietate a statului”.

6. La art. 8 alin. (1) se propune:

- excluderea lit. a), pe motiv că aceste prevederi (scheme și planuri de reglementare a regimului proprietății funciare) erau valabile doar în economia socialistă, fiind perimate pentru economia de piață bazată pe dreptul de proprietate în concurență liberă cu dreptul de proprietate publică;

- la lit. c) cuvintele „schimbă terenurile”, înlocuirea cu cuvintele „adoptă decizii privind schimburile de terenuri”. A se vedea în acest sens formularea corespondentă de la art. 5 lit. g).

- excluderea lit. d) pe motiv că această prevedere excede prerogativele stabilite de Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, fiind o perpetuare a prevederii actuale perimate din Codul funciar;

- la lit. e) înlocuirea cuvintelor „elaborează propuneri” cu cuvintele „adoptă decizii”;

- la lit. i) cuvântul „terenurilor” urmează a fi înlocuit cu cuvântul „terenurile”, iar cuvântul „unităților” urmează a fi înlocuit cu cuvântul „unității”.

7. La art. 9 se propune:

- alin. (1) la lit. e) cuvintele „schimbă terenurile”, înlocuirea cu cuvintele „adoptă decizii privind schimburile de terenuri”;

- alin. (1) la lit. f) cuvintele „schimbă modul”, înlocuirea cu cuvintele „adoptă decizii privind schimbarea modului”;

- alin. (2) la lit. a) înlocuirea cuvintelor „date despre terenuri” cu cuvintele „caracteristicile terenurilor”. Cuvintele „date despre terenuri” nu satisfac criteriile de claritate și previzibilitate a normelor. În acest context a se vedea și propunerea ce viza completarea art. 2 alin. (2) cu sintagma „(în continuare - caracteristicile terenului)”;

- alin. (2) lit. c) expunerea în următoarea redacție: „perfectează și eliberează actele privind dreptul deținătorului de teren, pentru terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale”;

- alin. (2) de completat cu o nouă literă în următoarea redacție: „f) asigură stabilirea și perceperea redevenței anuale pentru dreptul de suprafață, precum și încasarea plăților funciare contractuale pentru terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale”.

8. La art. 11 alin. (2) se propune expunerea în următoare redacție: „(2) Autoritatea publică executivă asigură înregistrarea caracteristicilor terenurilor în sistemul informațional automatizat al Cadastrului funciar”. Formularea actuală a alineatului intră în contradicție și cu alin. (2) lit. a) art. 9.

9. La art. 12 se propune:

- la alin. (1) cuvintele „titlul de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, eliberat” se propun a fi înlocuite cu cuvintele „actele privind dreptul deținătorului de teren, eliberate”, iar după cuvintele „contractul de vânzare-cumpărare”, de completat cu cuvintele „contractul de suprafață, contractul de locațiune, contractul de comodat”;

- excluderea alin. (2), deoarece odată cu modernizarea Codului civil, toate drepturile de folosință asupra terenurilor pentru construcție pot fi utilizate prin contract de suprafață (cu titlu oneros sau gratuit), contract de locațiune, contractul de comodat, iar a terenurilor agricole prin contract de arendă. Prin urmare, conceptul de repartizare a terenurilor proprietate publică în folosință gratuită pe termen nedeterminat (cu

eliberarea titlului de autentificare a dreptului de folosință) prevăzut de art. 15 al Codului funciar actual, a căzut în desuetudine;

- la alin. (3) cuvintele „alte drepturi” urmează a fi înlocuite cu cuvântul „drepturile”. A se vedea argumentarea *supra*.

10. La art. 14 se propune:

- la alin. (2) după cuvintele „proprietății publice”, completarea cu cuvintele „dacă prin lege acest drept nu este acordat unei alte autorități publice”. A se vedea argumentarea *supra*.

- completarea cu un nou alineat în următoarea redacție: „(4) Autoritatea deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale poate delega către autoritatea publică locală executivă exercitarea dreptului de folosință, administrare, concesiune asupra terenului proprietate a unității administrativ-teritoriale”. Propunerea se întemeiază pe prevederile art. 29 alin. (2) din Legea nr. 436/2006, pentru asigurarea unei administrări operative și responsabile a proprietății publice locale, dar și pentru echilibrarea cu prevederile de la art. 14 alin. (3) din proiectul Codului.

11. La art. 16 alin. (10), după cuvintele „terenurilor agricole”, se propune completarea cu textul ”sau pentru soluționarea unei situații litigioase care poate cauza daune unității administrativ-teritoriale, ce rezultă dintr-o expertiză financiar-contabilă sau juridică”.

12. La art. 17 se propune:

- excluderea cuvintelor „prin concurs sau” din alin. (4) și alin. (5). Art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006 și Regulamentul aprobat prin hotărârea de Guvern nr. 136/2009 prevăd adjudecarea bunurilor doar prin licitație, nu și prin concurs;

- la alin. (21) se propune excluderea textului „în orașe – de la 0,04 până la 0,07 hectare.”. Orașele sunt localități urbane, iar stimularea construcției de case de locuit individuale în aceste localități stimulează ruralizarea (dezurbanizarea) acestora, dar și favorizează apariția situațiilor de inechitate pentru potențialii beneficiari, cu consecințe defavorabile bugetelor locale. De exemplu, în or. Chișinău există numeroase hotărâri de judecată care au obligat autoritățile locale să repartizeze terenuri pentru construcția caselor de locuit individuale, dar care, ori au rămas neexecutate, ori au fost criticate că au fost executate selectiv;

- după alin. (21) se propune introducerea unui alineat nou (cu renumerotarea) în noua redacție:

„Autoritățile administrației publice locale autentifică fără plată dreptul cetățenilor asupra sectoarelor de teren ocupate de case de locuit, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit anterior. Decizia de autentificare a dreptului de proprietate va constitui documentul ce confirmă dreptul deținătorului de teren, în temeiul căruia se va înscrie dreptul în registrul bunurilor imobile”;

- după alin. (22) se propune introducerea unui alineat nou (cu renumerotarea) în noua redacție:

„În cazul în care proprietarul clădirii ori al unității în condominiu deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, altul decât dreptul de proprietate, raporturilor funciare conexe li se aplică Legea 187/2022 cu privire la condominiu”.

13. În titlul articolului 18, cuvântul „imobile” urmează a fi înlocuit cu cuvântul „private”. Codul civil [art.459 alin.(2)] stabilește că bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sînt sau nu sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod

separat [art.460 alin.(1)]. În același context, sunt relevante și prevederile art.40⁴ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, modificată prin Legea nr.155/2020, privind înregistrarea dreptului asupra bunului imobil construit.

14. La art. 18 alin. (2) și alin. (3) cuvântul „necesare în procesul” se propune a fi înlocuit cu cuvintele „efectiv utilizate conform schemei procesului”, iar alin. (3) se propune completarea cu cuvântul „executivă”.

15. La art. 19 se propune:

- la alin. (3) înlocuirea textului „contractul de arendă asupra terenului aferent” cu textul „actul ce confirmă dreptul deținătorului de teren, după caz”;

- la alin. (5) înlocuirea cuvântului „fezabilitate” cu cuvintele „fundamentare urbanistică”;

- la alin. (6) înlocuirea cuvintelor „secretarul consiliului local” cu cuvintele „autoritatea publică locală executivă”, precum și excluderea textului „cu suprafața indicată în planul geometric.”;

- la alin. (9) completarea după cuvintele „obiectelor amplasate” cu cuvântul „anterior”, precum și completarea cu frazele în următoarea redacție: „În cazul amplasării mai multor construcții cu titulari diferiți și/sau cu moduri de folosință diferite (locative - nelocative) pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului aferent. În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcție aparține mai multor proprietari, după înregistrarea cotelor-părți din construcție, toți coproprietarii construcției au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părți, achitând prețul proporțional cotei deținute”;

- la alin. (11) după prima frază, se propune completarea cu următoarea propoziție: „Schema terenului aferent, elaborată de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, se avizează obligatoriu cu subdiviziunile specializate ale administrației publice locale (refuzul avizării favorabile va conține motivele argumentate în conformitate cu legislația)”, iar cuvintele „în funcție de destinația terenului” se propun a fi înlocuite cu cuvintele „la necesitate”;

- la alin. (13) cuvintele „folosit în surplus” se propun a fi excluse. Sintagma actuală utilizată în proiectul Codului „folosit în surplus nefolosit” este inadecvată.

16. Se propune completarea Secțiunii 1 (proprietatea publică asupra terenurilor) din Capitolul II (proprietatea asupra terenurilor) cu un nou articol (cu renumerotarea) în următoarea redacție:

„Superficiarul care deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) din Art. 29 al Legii nr. 1125/2002, este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de suprafață. Aceiași regulă se aplică și în cazul locațiunii terenurilor. De plata redevenței anuale se scutesc:

a) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul de stat, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile administrației publice centrale, întreprinderile de stat și societățile comerciale cu capital integral de stat – în privința terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate bunurile acestor subiecți;

b) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu

capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate bunurile acestor subiecți;

c) asociațiile de coproprietari în condominiu, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

d) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate bunurile acestor subiecți”. Propunerea este întemeiată pe faptul că după anularea (regulii) prețului normativ aplicat în prezent la vânzarea ori folosința contra plată a terenurilor proprietate publică, nu va putea fi aplicat în actuala redacție nici Art. 29 din Legea nr. 1125/2002 care stabilește modul de calcul a redevenței cu trimitere la prețul normativ.

17. La art. 20 alin. (1) cuvintele „altor drepturi” urmează a fi înlocuit cu cuvântul „drepturile”.

18. La art. 21 se propun excluderea alin. (4) și (5) pe motiv că dreptul de proprietate poate fi retras doar prin expropriere declarată potrivit legii pentru cauză de utilitate publică cu dreaptă și prealabilă despăgubire. Dobândirea prin succesiune legală a terenului, considerăm că nu se încadrează în ipoteze de pericol de dobândire excesivă de către străini a terenurilor agricole, motiv din care, se propune excluderea și alin. (3), ori limitarea prohibiției la persoane juridice.

19. La art. 22 alin. (2) se propune completarea cu cuvintele „dacă actul juridic (contractul) de transmitere a terenului nu prevede altfel”. Propunerea are la bază prevederile art. 277 din Codul fiscal.

20. La art. 25 cuvintele „construcții agricole” urmează a fi înlocuite cu cuvintele „obiectivele de infrastructură agricolă” pentru respectarea terminologiei unice (a se vedea art. 23 alin. (3)).

21. La art. 30 se propune completarea cu propoziția în următoarea redacție: „Repartizarea unor noi suprafețe pentru loturi pomicole este interzisă”.

22. La art. 32 alin. (3) urmează a fi exclusă sintagma „în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”. Organizarea teritoriului agricol (proiectele) se bazează în fond pe asolamente și nu pe documentație de urbanism. La art. 32 alin. (4) cuvintele „construcțiilor agricole” urmează a fi înlocuite cu cuvintele „obiectivelor de infrastructură agricolă” pentru respectarea terminologiei unice.

23. La art. 36 se propune:

- la alin. (1) înlocuirea sintagmei „mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține terenurile într-o stare fitosanitară” cu sintagma „al doilea an de zile succesiv, nu întreține starea fitosanitară a terenurilor”;

- la alin. (1) lit. b) înlocuirea cuvântului „adiacent” cu cuvintele „vecin interesat”;

- la alin. (3) înlocuirea cuvintelor „în orice moment” cu textul „anexând dovada achitării amenzii pentru neîndeplinirea obligației de a combate și preveni răspândirea buruienilor pe terenurile cu destinație agricolă”, precum și înlocuirea cuvintelor „imediată a contractului” prin textul „a contractului. Dacă declarația de rezoluțiune a fost făcută până la încheierea anului agricol, proprietarul sau dobânditorii legali sunt obligați să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului în condițiile unei gospodării normale”. Temeiul propunerilor: art. 189 alin. (1¹) din Codul contravențional și art. 1299 din Codul civil.

- excluderea alin. (4). În caz contrar, proprietarii terenurilor agricole vor percepe ca o stimulare faptul că autoritățile administrației publice locale se vor ocupa de administrarea afacerilor agricole și vor

obține un venit din aceasta, neîngrijindu-se de propriile terenuri. Proprietarii sau dobânditorii legali ai terenurilor agricole urmează să fie penalizați pentru punerea în pericol a terenurilor vecine prin răspândirea buruienilor și/sau altor dăunători, și nicidecum stimulați, altfel, fenomenul va lua amploare.

- excluderea alin. (5). La art. 36 alin (1) din proiectul Codului s-a stabilit modul de arendare a terenurilor agricole proprietate privată de către autoritatea publică locală (prin licitație publică dacă nu există unicul vecin interesat). Procedura de adjudecare a bunurilor prin licitație este stabilită prin hotărârea de Guvern nr. 136/2009.

24. La art. 39 alin. (6) cuvântul „Oficiile” urmează a fi înlocuit cu cuvântul „Organele” pentru asigurarea terminologiei unice.

25. La art. 44 alin. (2) textul „elaborată conform Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cu aprobarea acesteia de către instituțiile abilitate” se propune înlocuirea cu textul „și actelor permissive emise de autoritățile abilitate conform legislației cu privire la urbanism și construcții”.

26. La art. 63 alin. (3) se propune excluderea sintagmei „expertizei ecologice de stat sau”, în condițiile în care, începând cu 21.10.2023, se abrogă Legea nr.851/1996 privind expertiza ecologică (rămâne evaluarea impactului asupra mediului de către organele abilitate).

27. La art. 80 se propune;

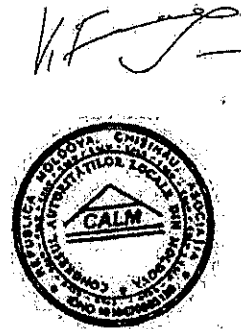
- excluderea lit. l). Informația cadastrului este publică (art. 465 alin. (2) din Codul civil);
- la alin. o) cuvintele „terenurilor într-o stare fitosanitară” urmează a fi înlocuite cu cuvintele „stării fitosanitare a terenurilor”.

Reieșind din cele expuse, **considerăm că proiectul Codului urmează a fi adoptat, ținând cont de observațiile și propunerile expuse în aviz.**

Cu respect,

Viorel FURDUI,
Director Executiv al CALM

Ex. Igor Cristal,
expert CALM, tel. 22-35-09



nr. 06-EC/2023 din 28 martie 2023

AVIZ

asupra proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar (număr unic 918/MAIA/2022)

Adresat: Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare

Persoana de contact: Angela Dogotari, tel: (022) 204-543, e-mail: angela.dogotari@maia.gov.md

Prezentată de: AO EcoContact

Persoane de contact: Anna Cazacu (anna.cazacu@ecocontact.md)

Data: 28 martie 2023

Expedită prin e-mail și plasată pe site-ul <https://www.ecocontact.md/>

AO EcoContact a examinat repetat proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar și înaintează următoarele comentarii și recomandări și solicită luarea în considerație a acestora.

I. Comentarii de ordin general.

Am identificat în sinteză faptul că unele argumente/ recomandări formulate de către asociație au fost acceptate însă în proiectul de Cod prevederea respectivă a rămas neschimbată. Considerăm că acest fapt încalcă flagrant prevederile Legii privind transparența în proces decizional precum și desconsideră aportul și contribuția societății civile în procesul de adoptare a actelor normative.

Recomandăm în tot textul proiectului de Cod înlocuirea sintagmei "autoritate reprezentativă și deliberativă a populației unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi" cu "consiliul local" aceasta fiind denumirea oficială a acestei autorități stabilită de art. 1 al Legii privind administrația publică locală nr. 436/2006.

II. Comentarii per articol.

La art. 16, alin. (2), recomandăm expunerea prevederii în următoarea redacție în vederea evitării aplicării incorecte a normei legale după cum urmează:

- a) Trecerea terenurilor din domeniul privat al statului în domeniul public se face prin hotărâre de Guvern iar trecerea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ teritoriale în domeniul public se face prin decizia, după caz, a consiliului raional, unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orașenesc (municipal), sătesc (comunal).

O altă formulare:

- b) Trecerea terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public se face prin hotărâre/ decizia proprietarului terenului.

La art. 16, alin. (3) recomandăm expunerea prevederii în următoarea redacție în vederea evitării aplicării incorecte a normei legale după cum urmează:

- a) Trecerea terenurilor din domeniul public al statului în domeniul privat se face prin hotărâre de Guvern iar trecerea terenurilor din domeniul public al unităților administrativ teritoriale în domeniul privat se face prin decizia, după caz, a consiliului raional, unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orașenesc (municipal), sătesc (comunal).

O altă formulare:

- b) Trecerea terenurilor din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat se face prin hotărâre/ decizia proprietarului terenului.

La aliniatul (8) al art. 16 este necesar de a defini sintagma "*teren echivalent după valoare*", deoarece, nu este clar ce tip de valoare: monetară sau valoarea de producție a terenului sau bonitatea. Nedefinirea acestui termen contravine prevederii art. 45, alin. (1), lit. c) și art. 54 din Legea 100/2017

La art. 26, alin. (2) din proiectul de Cod, recomandam repetat excluderea enumerării speciilor energetice, deoarece, pot fi plantate și alte tipuri de specii energetice în dependență de zona în care are loc cultivarea acestora.

În sinteza obiecțiilor s-a indicat ca recomandarea s-a acceptat dar prevederea a rămas neschimbată. Astfel, repetat recomandăm la art. 30 din proiect este necesar de a fi clarificat statutul întreprinderilor pomicole și regulile de activitate a acestora, deoarece, în modul practic sunt identificate situații de utilizare contrar destinației a terenurilor agricole și extinderea suprafeței întovărășirii.

În sinteza obiecțiilor s-a indicat că a fost acceptată parțial obiecția însă rectificarea nu a fost operată. În art. 32, alin. 5, se face trimitere la art. 26 alin. (2) lit. a), c), d) și e) însă acest articol nu conține litere specificate, precum și scopurile pentru modificarea destinației terenului.

În sinteza obiecțiilor s-a indicat că a fost acceptată parțial obiecția însă rectificarea nu a fost operată. În art. 32, alin. 5, se face trimitere la art. 33, alin. (2), trimiterea la un art. 63, alin. (6) este necorespunzătoare nefiind indicate cazurile de excepție de retragere a terenurilor agricole din circuit.


Recomandam excluderea art. 36 din proiectul de Cod, deoarece, acesta încalcă dreptul de proprietate, în special art. 46 din Constituție, care indică că dreptul de proprietate e garantat iar această prevedere creează situații de abuz din partea administrației publice locale. Potrivit competențelor administrației publice locale, aceasta administrează doar bunurile care le dețin în proprietate. Mai mult ca atât, nu este stipulată procedura clară de transmitere în arendă a acestor terenuri în vederea evitării unor abuzuri din partea administrației publice locale. În formularea actuală această prevedere ar genera mai multe conflicte decât ar soluționa, deoarece arendașul ar putea cultiva plante multianuale pe terenul atribuit în arendă iar proprietarul va fi în imposibilitate de ași valorifica bunul și dreptul de proprietate. Totodată, doar somația nu constituie un instrument de dovadă a înștiințării directe și exprese a proprietarului, având în vedere că pe scrisoare de recepție ar putea semna persoane care nu reprezintă proprietarul terenului respectiv. La fel, nu sunt specificate cazurile în care proprietarul terenului nu recepționează somația sau în cazul în care somația a fost recepționată de o persoană terță fără atribuții de reprezentare.


În art. 36, alin. (1), lit. b) propunem următoare formulare coerentă: "b) în cazul în care somația a fost recepționată de către proprietarul terenului însă a rămas fără răspuns, autoritatea administrației publice locale decide darea acestui teren în arendă prin licitație publică ori după, caz, prin contract direct, unicului deținător de teren adiacent."

În sinteza obiecțiilor este indicat că obiecția înaintată se acceptă însă prevederea articolului a rămas neschimbată. Astfel, repetat menționăm că art. 44, din proiectul de Cod, alin. (3) este în contradicție cu alin. (1) din același articol, urmează a fi clarificate aceste prevederi.

Prevederile art. 44, alin. (4) din proiectul de Cod contravin practicilor actuale de transmitere în arendă a lacurilor și iazurilor de către autoritățile publice locale ceea ce va afecta activitatea agenților economici mici din localitățile rurale.

Prevederea art. 63, alin. (2) urmează a fi exclusă, deoarece, aceasta situații de abuz și utilizare a resurselor naturale gratuit și fără monitorizarea cantității de resurse extrase.


cu respect
Director Executiv



Natalia Guranda

CONCERNUL
REPUBLICAN DE PRODUCȚIE AL
INDUSTRIEI MATERIALELOR DE
CONSTRUCȚIE
„INMACOM”
REPUBLICA MOLDOVA



РЕСПУБЛИКАНСКИЙ
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ
КОНЦЕРН ПРОМЫШЛЕННОСТИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
„INMACOM”
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

MD 2008 mun. Chișinău, str. Constantin Tănase 9, tel/fax 21-16-55, Cod fiscal 1603660087791
cu MD07AG0000225 | 5010148767 cod AGRNMD2X JUC "Moldova-Agroindbank" SA ur. Chișinău
E-mail : inmacommd@gmail.com

31.03.2023, 01/19-4
124 04-04/319 din 23.03.2023

Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare
Secretarului de Stat D-l Vasile Șerban

Subiect: Avizarea repetată a proiectului
Notărilor Guvernului cu privire la aprobarea
proiectului Codului Funciar

Concernul "INMACOM" a exantinat repetat redacția nouă a Codului Funciar, și salută faptul că Ministerul a acceptat unele propuneri ale Concernului, fiind posibilă modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară și a terenurilor din fondul forestier în altă categorie de destinație în cazul extragerii substanțelor minerale utile în hotarele perimetrelor miniere (art. 60 alin. (6) lit. c) din proiect).

Totodată, prin articolul 33 din proiect se interzice retragerea din circuitul agricol a terenurilor de calitate superioară, indicându-se eronat ca excepție art.63, alin.(6). Însă, excepția este prevăzută la art.60, alin.(6).

Prin urmare, în vederea excluderii oricărui echivoc la interpretarea legii, urmează să se substituie în art.33 sintagma „art.63, alin.(6)” cu sintagma „art.60, alin.(6)”.

În baza celor expuse, insistent solicităm substituirea în art.33 a sintagmei „art.63, alin.(6)” cu sintagma „art.60, alin.(6)”.

Această modificare va exclude interpretări diferite și eronate a textului legii pe problema dată.

În rest obișcșii nu avem.

Președinte

 Timofei TIMOHIN

069 40 40 46
Timohin

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE AL REPUBLICII MOLDOVA		
Intrare Nr.	7848	
31	03	2023