



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare nr.105

www.parlament.md

17 ie 2012

BJ Nr. 60

Biroului permanent al Parlamentului

În conformitate cu prevederile art.73 din Constituția Republicii Moldova și a art.47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Anexă: - proiectul de lege;
- nota informativă.


Deputat în Parlament:
Ion BALAN

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI	
REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	1699
"17" 07	2012
Ora	

LEGE

pentru modificarea și completarea Legii nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Articol unic – Legea nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147-149 art.1161), cu modificările ulterioare , se modifică după cum urmează:

1. La articolul 3 aliniatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) Contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial, cu excepția contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de pînă la 0,10 ha atribuite conform art.12 din Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991.”

2. La articolul 5, aliniatul (3) lit.c) la sfîrșit se completează cu sintagma, „cu excepția contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de pînă la 0,10 ha atribuite conform art.12 din Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991.”

3. La articolul 23, aliniatul (2) după cuvintele „ de la data autentificării notariale” se completează cu sintagma „ sau de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în cazul de excepție prevăzut la articolul 5, aliniatul (3) lit.c) ”.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

Notă informativă
La proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.1308-XIII
din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de
vînzare-cumpărare a pămîntului

Modificările și completările propuse sunt elaborate în vederea simplificării procedurii de vînzare-cumpărare a terenurilor agricole cu suprafață mică, de pînă la 0,10 ha atribuite în proprietate privată conform art.12 din Codul funciar.

Odată cu intrarea în vigoare a Codului civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002 a fost exclusă autentificarea notarială obligatorie pentru un șir de contracte translativ de drepturi. Astfel, părțile contractante au posibilitatea de a decide asupra necesității autentificării contractului.

În prezent, legislația prevede autentificarea notarială obligatorie a contractelor de vînzare-cumpărare a terenurilor (art.3 alin.(5) din Legea privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului), a contractelor de constituire a servituții (art.431 Codul civil), a contractelor de ipotecă (art.468 Codul civil), acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă (art.32 al Legii cu privire la ipotecă) și a contractelor privind investițiile în construcție (art.40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile).

Celelalte contracte de înstrăinare a bunurilor imobile pot fi prezentate pentru înregistrarea dreptului fără autentificarea notarială.

Acestea pot fi bunuri imobiliare atît a persoanelor fizice cît și juridice constituind, apartamente, bunuri imobile a societăților pe acțiuni, societăți comerciale, a cooperativelor de producție, de consum, de întreprinzători etc.

Pentru promovarea unei politici unice de înregistrare a drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile în baza contractelor neautentificate notarial, Agenția Relații Funciare și Cadastru a elaborat și expediat prin scrisoarea nr.36/01-07/345 din 23.02.2011 Întreprinderii de Stat "Cadastru" și Oficiilor cadastrale teritoriale regulile de admitere a contractelor pentru înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile în baza contractelor neautentificate notarial.

Este de menționat că după înregistrarea contractelor neautentificate notarial nu au apărut careva probleme ce țin de procedura de transfer al drepturilor.

Referitor la transmiterea dreptului asupra terenurilor agricole și costurile tranzacțiilor expun următoarele:

În rezultatul implementării programului „Pămînt”, în anii 1998-2001, au fost parcelate excesiv terenurile agricole la atribuirea în proprietate privată și în special a terenurilor ocupate de plantații multianuale (vii, livezi).

Astfel, conform datelor prezentate de Întreprinderea de Stat "Cadastru", în total pe republică terenurile proprietate privată cu suprafața de pînă la 0,05 ha

constituie -244581 loturi, cu suprafața de 0,05-0,10 ha constituie - 577264 loturi, cu suprafața de 0,10-0,20 ha - 880201 loturi și cu suprafața mai mare de 0,20 ha - 1864223 loturi.

La momentul atribuirii în proprietate privată, plantațiile multianuale erau în deplin rod sau cu termenul de exploatare aproape expirat.

Actualmente, plantațiilor multianuale atribuite în anii 1998-2001 le-a expirat termenul de exploatare, nu sunt productive și trebuie defrișate. Majoritatea lor nu sunt prelucrate devenind pârloage.

Pentru defrișarea acestora sunt necesare mijloace financiare enorme, circa 16-18 mii lei pentru un hectar. Totodată, defrișarea cu tehnică specializată conform tehnologiei poate fi efectuată doar pe terenuri consolidate, iar consolidarea în majoritatea absolută a cazurilor se poate efectua prin vânzare-cumpărare.

Pentru înstrăinarea a două loturi a câte 0,05 ha sunt necesare:

1. Extrasul privind dreptul de proprietar și certificatul privind valoarea terenului.

Costul serviciilor (lei) $(20+24) \times 2=88$ lei;

2. Autentificarea notarială:

Costul serviciilor (lei) $(120 \times 2)=240$ lei;

3. Înregistrarea dreptului:

Costul serviciilor (lei) $(40 \times 2)=80$ lei;

4. Total pentru înregistrarea a două terenuri a câte 0,05 ha costul serviciilor constituie 408 lei.

Pentru înregistrarea autentificată a unui hectar de teren consolidat constituit din loturi a câte 0,05 ha serviciile costă 4080 lei.

Conform datelor Întreprinderii de Stat "Cadastru", prețul mediu de piață a unui hectar de teren agricol în anul 2011 a constituit - 16400 lei, iar în anul 2012 - 14700 lei.

Cele mai scumpe terenuri se regăsesc în raza municipiului Chișinău.

Cu excluderea terenurilor din raza municipiului prețul de piață în anul 2011 constituie - 13300 lei, iar în anul 2012 - 12500 lei.

Astfel, înregistrarea autentificată notarial a unui hectar consolidat constituie circa 33% din prețul de piață a acestuia, iar serviciile pentru înregistrarea simplă ar constitui circa 14% din prețuri de piață a terenurilor.

În calculele sus-expuse nu s-a luat în considerație taxa de stat care constituie 5 lei pentru lot.

Nu este de neglijat nici timpul necesar pentru autentificarea notarială.

Proiectul de lege nu prevede înregistrarea neautentificată notarial la vânzarea-cumpărarea:

- grădinilor atribuite conform articolului 82 din Codul funciar al RSS Moldova;
- a terenurilor agricole atribuite unei persoane din familia în care nici unuia din membri nu i s-a atribuit cota de teren echivalent conform art.II din Legea nr.173-XIV din 22 octombrie 1998 pentru modificarea și completarea Codului funciar;

- loturilor pomicole privatizate.

Scopul proiectului de lege propus este simplificarea procedurii de transfer a drepturilor, diminuarea timpului și a serviciilor de transfer a dreptului **doar** asupra terenurilor agricole cu suprafața de pînă la 0,10 ha atribuite în proprietate privată conform art.12 din Codul funciar nr.828-XII din 25.12.1991 prețul de piață a cărora este incomparabil de mic cu prețul altor bunuri imobile care se înregistrează conform legislației fără autentificare notarială.

De exemplu, în prezent la cererea proprietarului, se înregistrează fără autentificare notarială apartamente, iar prețul de piață a unui apartament cu două camere constituie circa 500 mii lei.

Avînd în vedere că asemenea terenuri în prezent, în mare parte rămîn neprelucrate, iar înstrăinarea lor ținînd cont de timpul și costul serviciilor de înregistrare, este foarte costisitoare, consider că susținerea proiectului de lege va contribui la consolidarea lor. În rezultat se va micșora suprafața terenurilor rămase pîrloagă, se vor valorifica ariile pe care vor fi plantate (replantate) noi vii cu implementarea sistemelor de producere a vinurilor de o calitate înaltă cu indicații geografice protejate, se vor planta alte plantații multianuale intensive, iar pe celelalte terenuri agricole se vor aplica tehnologii moderne de prelucrare.

Ion BALAN, 
Deputat în Parlament