

SINTEZA

obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul hotărârii de Guvern privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică) (nr. unic 130/MDED/2024)

Participantul la avizare (expertizare)/ consultare publică	Conținutul obiecției/prounerii (recomandării)	Argumentarea autorului proiectului
<p>Ministerul Finanțelor (nr.17-04/71/343 din 27.02.2024)</p> <p>Aviz repetat (nr. 17-04/142/627 din 15.04.2024)</p>	<p>Comunică lipsa de obiecții și propuneri</p> <p>Ministerul Finanțelor, la solicitarea Ministerului Dezvoltării nr.12-1183 din 12.04.2024 a examinat repetat proiectul Hotărârii de Guvern privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică), prezentat prin număr unic 130/MDED/2024 și, în limita competențelor funcționale, comunică următoarele.</p> <p>Scopul proiectului este excluderea plafonului maxim de 10% (din valoarea de piață a terenului) la stabilirea plății anuale de arendă, fapt care oferă avantaj administrației publice locale pentru consolidarea autonomiei financiare în aplicarea unei plăți de arendă fără restricții privind nivelul maxim al acesteia, totodată fiind menținut nivelul minim al plății de arendă, care constituie nu mai puțin de 2% din valoarea de piață a terenului. Astfel, autoritățile publice vor putea stabili independent nivelul plății de arendă a terenurilor, reieșind din locul amplasării și valoarea terenului evaluat.</p> <p>Un aspect important este și modul de determinare a prețului de arendă, care va fi întocmit de un evaluator, în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Până în prezent, autoritățile publice locale nu dețineau suficiente pârghii legale pentru determinarea corectă a plății de arendă pentru terenurile proprietate publică, în corespundere cu valoarea de piață.</p> <p>Reieșind din cele menționate, obiecții asupra promovării proiectului de act normativ nu sunt.</p>	<p>S-a luat act.</p> <p>Comunică despre lipsa obiecțiilor asupra proiectului.</p>
<p>Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (36/01-06/277 din 28.02.2024)</p> <p>Aviz repetat (36/01-06/528 din 12.04.2024)</p>	<p>Comunică lipsa de obiecții și propuneri</p> <p>Comunică lipsa de obiecții și propuneri</p>	<p>S-a luat act.</p> <p>S-a luat act.</p>

**Congresul Autorităților Publice
Locale din Moldova
(nr. 72 din 29.02.2024)**

Congresul Autorităților Locale din Moldova a examinat adresarea Cancelariei de Stat nr. 18- 69-1893 din 19.02.2024, privind avizarea proiectului de hotărâre a Guvernului privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică) (număr unic 130/MDED/2024) (în continuare – proiectul).

Solicităm convocarea unei ședințe de lucru pe marginea problemei în cauză, cu participarea (on-line) a tuturor reprezentanților APL, care își vor manifesta voința în acest sens (CALM poate asigura prin mijloacele sale tehnice conexiunea on-line a participanților la ședință). Ulterior, va fi propus spre examinare un proiect de lege care să corespundă cerințelor unităților administrativ teritoriale și să respecte și uniformitatea reglementărilor legale. Proiectul în redacția prezentată nu poate fi acceptat pe motiv că nu doar că nu va soluționa problema care se dorește a se reglementa, ci va crea altele noi, și mai dificile. APL nu își pot permite (dar nici nu se justifică economic având în vedere costurile rapoartelor de evaluare) să efectueze rapoarte de evaluare la fiecare caz de arendă sau locațiune a bunurilor sale. Mai mult, o asemenea obligație nici nu se impune potrivit prevederilor Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală.

Legea nr. 436/2006, la art. 77 (Administrarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale) alin. (2) și (3) prevede:

„(2) **Actele juridice de administrare și de dispoziție** privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

(3) **Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție** privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege”.

Prin urmare, doar actele de dispoziție (vânzare-cumpărare, suprafață) urmează să fie însoțite de un raport de evaluare, nu și actele de administrare, cum este arenda sau locațiunea.

La baza conceptului de determinare a plăților de arendă și de locațiunea trebuie să stea metodologia aprobate de consiliile locale, care să aibă în partea de

(nr. 99 din 18.03.2024)

fundamentare a acestora - unul sau câteva rapoarte de evaluare a bunurilor din localitate.

Totodată, proiectul urmează să reglementeze și alte relații funciare (plăți), nu doar dearendă, ci și de locațiune, suprafață, posibil și servituți oneroase.

După ședința de lucru pe marginea problemei în cauză, se va reveni cu soluții asupra proiectului în sensul celor menționate supra.

Propuneri de proiect alternativ

Proiectului de hotărâre a Guvernului privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică) (număr unic 130/MDED/2024)

Congresul Autorităților Locale din Moldova, urmare a ședinței comune din 11 martie 2023 cu reprezentanții Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării (autorul proiectului inițial cu număr unic 130/MDED/2024), propune viziunea sa și soluțiile asupra problemei, inclusiv proiectul alternativ, după cum urmează.

Având în vedere că alineatele (8) și (11) ale art. 10 din Legea nr. 1308/1997 au fost declarate neconstituționale de către Curtea Constituțională, acestea se consideră a fi nule și nu mai pot fi modificate și nici abrogate (cum a fost propus în proiectul inițial de către autor).

Totodată, având în vedere că la intrarea în vigoare a noului Cod funciar se abrogă Legea nr. 1308/1997, este oportun ca proiectul de lege propus pentru a soluționa golul legislativ (și adresa Curții Constituționale), care va înlocui normele declarate neconstituționale, trebuie să fie unul distinct (să nu fie integrat în Legea nr. 1308/1997), inclusiv să aibă un titlu distinct (de exemplu: „Despre executarea adresei Curții Constituționale...” sau „Privind plata anuală pentru terenurile proprietate publică), nefiind recomandată modificarea Legii nr. 1308/1997...”.

Conform proiectului *infra* (alternativ proiectului inițial cu număr unic 130/MDED/2024), modul de determinare a plăților anuale pentru folosirea terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale va fi aprobat prin decizia consiliilor locale, iar APL vor deține câte un raport de evaluare pentru terenurile cu destinație distinctă (pentru teren agricol, pentru teren destinat construcțiilor și pentru terenuri ale domeniului public în vederea locațiunii pentru amplasarea construcțiilor provizorii). Adică, cel puțin 3 rapoarte de evaluare într-o UAT.

Normele legale care au stat la baza proiectului alternativ sunt următoarele:

Se acceptă parțial.

Proiectul a fost modificat ținându-se cont de unele propuneri ale Congresului Autorităților Publice Locale din Moldova

Art. 29 din Legea nr. 125/2002 alin. (2):

„Superficiarul care deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) 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, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din

Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de suprafață. La modul de determinare a cuantumului redevenței, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevența se calculează conform legislației”.

Art. 1308 (Darea în arendă a terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale) alin. (3) din Codul civil:

„(3) Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% din prețul normativ al terenului dat în arendă. În caz de nerespectare a acestor cerințe minime, se consideră că plata de arendă este egală cu cerința minimă stabilită de lege”.

Art. 21 alin. (91) din Legea nr. 29/2018:

„Pentru următoarele terenuri neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau înregistrate în alte temeiuri decât cele prevăzute la art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, documentația cadastrală în vederea înregistrării primare se întocmește prin executarea lucrării cadastrale la nivel de teren, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului și organizării teritoriului:

- a) terenurile atribuite în proprietate cetățenilor pentru construcția caselor de locuit, a anexelor gospodărești și pentru grădini în conformitate cu art. 11 din Codul funciar nr. 828/1991 și cu art. 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova, astfel cum a fost modificat prin Legea nr.514/1991;
- b) terenurile cooperativelor de construcție a garajelor și ale loturilor pomicole;
- c) terenurile aferente clădirilor și altor construcții, transmise în contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole;
- d) terenurile drumurilor tehnologice care servesc activităților agricole, proiectate, dar netranspuse în natură;
- e) terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile pe cote-părți (proprietate privată și proprietate publică);

f) terenurile aferente blocurilor locative, caselor de locuit individuale și garajelor individuale (cu excepția terenurilor pe care sunt amplasate astfel de bunuri proprietate a statului);

g) terenurile fânețelor și pășunilor (cu excepția terenurilor fondului apelor și ale fondului forestier)”.
20

Proiectul alternativ, care se propune de către CALM spre examinare și promovare conform procedurii stabilite, are următorul cuprins:

„Proiect

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

Privind plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate publică

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. - Plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate publică se achită în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local în cuantumul determinat de Guvern, pentru terenurile care aparțin statului sau, determinat de autoritatea publică locală, pentru terenurile care aparțin unității administrativ-teritoriale. Plata respectivă nu va fi mai mică decât plățile anuale minime determinate conform art. 1308 alin. (3) din Codul civil (în cazul arendei) și Art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 (în cazul suprafeței sau locațiunii), iar în subsidiar, nu mai mică decât 2% din valoarea de piață a unui teren cu o destinație similară din unitatea administrativ-teritorială, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. La determinarea cuantumului redevenței, chiriei sau a plății dearendă a terenurilor fondului apelor, se aplică excepțiile prevăzute de actele normative în domeniul apelor.

Art. II. – Prin derogare de la prevederile Codului civil, autoritățile publice locale pot percepe unilateral plăți pentru folosirea terenurilor neînregistrate în registrul bunurilor imobile, însă prezumate conform prevederilor art. 21 alin. (91) din Legea nr. 29/2018 proprietate a unității administrativ-teritoriale, care se utilizează în lipsa actelor justificative, până la încetarea posesiei acestora sau încheierea unor acte juridice în privința lor.

Art. III – Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI Igor GROSU”

Reiterăm disponibilitatea CALM, la necesitate, de a supune proiectul alternativ dezbaterilor suplimentare pe platforma sa.

<p>Aviz repetat (nr. 150 din 22.04.2024)</p>	<p>AVIZ repetat la proiectul de hotărâre a Guvernului privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică) (număr unic 130/MDED/2024)</p> <p>Congresul Autorităților Locale din Moldova a examinat adresarea Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării al Republicii Moldova nr. 12-1183 din 12.04.2024, privind avizarea repetată a proiectului de hotărâre a Guvernului privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică) (număr unic 130/MDED/2024) (în continuare – proiectul).</p> <p>1. Punctul 1 (alin. (7¹)) din proiect (La Articolul 10: Se completează cu alineatele (7¹) și (7²) cu următorul cuprins: <i>”(7¹) Prețul inițial de expunere la licitație a dreptului de arendă/locatiune a terenurilor libere de construcții trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege) contravine art. 77 alin. (2) coroborat cu alin. (3) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală</i>, conform căruia, doar actele de dispoziție (vânzare-cumpărare, superficie) emise de autoritățile administrației publice locale în vederea administrării bunurilor unităților administrativ teritoriale urmează să fie însoțite de un raport de evaluare, nu și actele de administrare, cum este arenda sau locațiunea. Prin urmare, acest alineat urmează a fi exclus, pe motiv că contravine Legii nr. 436/2006 și nu doar că nu va soluționa problema care se dorește a se reglementa, ci va crea altele noi, și mai dificile. APL nu își pot permite (dar nici nu se justifică economic având în vedere costurile rapoartelor de evaluare) să efectueze rapoarte de evaluare la fiecare caz de arendă sau locațiune a bunurilor sale. Solicităm excluderea punctului în cauză din proiect.</p> <p>Legea nr. 436/2006, la art. 77 (Administrarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale) alin. (2) și (3) prevede:</p> <p>„(2) Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.</p>	<p>Se acceptă, pct. (7¹) s-a exclus din proiect</p>
--	---	--

(3) Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege”.

Reiterăm, că la baza conceptului de determinare a plăților de arendă și de locațiunea trebuie să stea metodologii aprobate de consiliile locale, care să aibă în partea de fundamentare a acestora - unul sau câteva rapoarte de evaluare a bunurilor din localitate.

Totodată, proiectul trebuie să reglementeze și alte relații funciare (plăți), nu doar de arendă, ci și de locațiune, suprafață, posibil și servituți oneroase. Versiunea prezentată a proiectului nu propune soluțiile legale care să reglementeze aceste relații funciare.

2. Referitor la pct. 2 (La Articolul (10¹): alin. (1) textul ” consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă” se substituie cu textul ”consiliile locale/Agenția Proprietății Publice, care va constitui nu mai puțin de 2 % din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege”) menționăm că această normă de la art. 10¹ din Legea nr. 1308/1997 este căzută în desuetudine (este învechită), odată cu modernizarea Codului civil prin Legea nr. 133/2018 și modificarea Legii nr. 1125/2002. Începând cu 01.03.2019 a apărut dreptul de suprafață, ca efect al legii, și obligația corelativă a suprafațiarului de a achita la bugetul public redevența anuală (nu mai puțin de 2 % din prețul normativ al terenului – Art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002), totodată, arenda, ca instituție de drept civil se utilizează doar în raporturi în care obiectul contractului constituie terenuri agricole și alte bunuri agricole. Totodată, norma propusă în proiect contravine de asemenea prevederilor art. 77 alin. (2) coroborat cu alin. (3) din Legea nr. 436/2006 și va împovăra bugetele locale și APL cu obligații oneroase și costisitoare de a comanda și efectua rapoarte de evaluare în fiecare caz de folosință contra plată a terenurilor UAT. Solicităm excluderea punctului în cauză din proiect.

Precizare

Pct. 2 din proiect a fost exclus

3. Referitor la Art. II (*Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Pentru contractele de arendă a terenurilor proprietate publică în curs de realizare la data intrării în vigoare a prezentei legi, modificările prevăzute de prezenta lege nu se aplică*) considerăm că această normă va admite o inechitate în raporturile cu contractanții de până la intrarea în vigoare a normei și după. Considerăm că se justifică și este echitabilă aplicarea unor noi reguli de calculare a plăților de folosință a terenurilor proprietate publică pentru toți deținătorii. Propunem ca noile reglementări să intre în vigoare pentru toate contractele/plățile/deținătorii de terenuri, începând cu trimestrul următor de plată după intrarea în vigoare a reglementărilor (de exemplu, începând cu 01 iulie 2024).

4. Reiterăm, că la intrarea în vigoare a noului Cod funciar se abrogă Legea nr. 1308/1997, motiv din care este oportun ca proiectul de lege propus pentru a soluționa golul legislativ (și adresa Curții Constituționale), care va înlocui normele declarate neconstituționale, să fie unul distinct (să nu fie integrat în Legea nr. 1308/1997), inclusiv să aibă un titlu distinct (de exemplu: „Despre executarea adresei Curții Constituționale...” sau „Pivind plata anuală pentru terenurile proprietate publică), nefiind recomandată modificarea Legii nr. 1308/1997...”.

Menționăm, că a fost propus de către CALM un proiect alternativ proiectului inițial cu număr unic 130/MDED/2024), în care modul de determinare a plăților anuale pentru folosirea terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale va fi aprobat prin decizia consiliilor locale, iar APL vor deține câte un raport de evaluare pentru terenurile cu destinație distinctă (pentru teren agricol, pentru teren destinat construcțiilor și pentru terenuri ale domeniului public în vederea locațiunii pentru amplasarea construcțiilor provizorii). Adică, cel puțin 3 rapoarte de evaluare într-o UAT.

Conform proiectului alternativ, plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate publică se achită în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local în cuantumul determinat de Guvern, pentru terenurile care aparțin statului sau, determinat de autoritatea publică locală, pentru terenurile care aparțin unității administrativ-teritoriale. Plata respectivă nu va fi mai mică decât plățile anuale minime determinate conform art. 1308 alin. (3) din Codul civil (în cazul arende) și Art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 (în cazul suprafeței sau locațiunii), iar în subsidiar, nu mai mică decât 2% din valoarea de piață a unui teren cu o destinație similară din unitatea administrativ-teritorială, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea

Nu se acceptă.

Conform prevederilor art. 7 alin. (4) din Codul civil, în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Comunicăm, prima redacție a proiectului de modificare a Legii nr.1308/1997, prin care au fost propuse mai multe modificări la lege, a fost restituit în conformitate cu consemnările din procesul-verbal nr.8 al ședinței secretarilor generali din 5 februarie 2024-

https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/document/attachments/pv_02.05.pdf.

Astfel, având în vedere că conform art.79 alin. (3) lit. c) din Codul Funciar nr. 22/2024, [...] din data intrării în vigoare a acestui Cod (în termenul de 12 luni din data de 07.03.2024) Legea nr.1308/1997 se abrogă, și în acest sens termenul pentru promovarea mai multor modificări este destul de mic, nu considerăm oportună

	<p>de evaluare. La determinarea cuantumului redevenței, chiriei sau a plății de arendă a terenurilor fondului apelor, se aplică excepțiile prevăzute de actele normative în domeniul apelor.</p> <p>Prin derogare de la prevederile Codului civil, autoritățile publice locale pot percepe unilateral plăți pentru folosirea terenurilor neînregistrate în registrul bunurilor imobile, însă prezumate conform prevederilor art. 21 alin. (91) din Legea nr. 29/2018 proprietate a unității administrativ-teritoriale, care se utilizează în lipsa actelor justificative, până la încetarea posesiei acestora sau încheierea unor acte juridice în privința lor.</p> <p>5. Menționăm, că actualmente, în stadiu de elaborare (de către Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare) este Metodologia de calculare a compensațiilor pentru excluderea terenurilor din circuitul agricol, care va păstra, cel mai probabil, noțiunea de preț normativ și componentele acestuia (suprafață, bonitate, tarif) și care va putea fi utilizat în calitate de marjă minimă a prețului.</p> <p>CALM va susține proiectul, doar după introducerea modificărilor potrivite raționamentelor menționate supra.</p>	<p>inclusiunea modificărilor suplimentare la proiectul în cauză.</p> <p>S-a luat act</p>
<p>Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare (nr. 21-03/634 din 01.03.2024)</p> <p>Aviz repetat (nr. 16/1-05/1325 din 25.04.2024)</p>	<p>Comunică lipsa de obiecții.</p> <p>Comunică susținerea acestuia.</p>	<p>S-a luat act.</p> <p>S-a luat act.</p>
<p>Agencia Proprietății Publice (nr. 03-03-1359 din 04.03.2024)</p>	<p>Urmare demersului Cancelariei de Stat nr. 18-69-1893 din 19.02.2024, înregistrat în registrul electronic de evidență a documentelor cu nr. 1801 din 20.02.2024, Agenția Proprietății Publice a examinat proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică) (număr unic 130/MDED/2024), autor – Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării și în limita competențelor funcționale, expune următoarele.</p> <p>Expunerea alineatului (8) la articolul 10 în varianta propusă nu redă sensul exact și clar, care ar exclude orice dubii sau interpretări asupra normelor expuse și anume, se indică <i>că plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică... va constitui nu mai puțin de 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege...</i></p>	<p>Se acceptă parțial. Proiectul a fost redactat.</p>

respectiv nu este clară condiționalitatea *nu mai mic decât prețul normativ* se raportează la plata anuală de arendă sau la valoarea de piață a terenului.

Totodată, ținând cont de explicația din pct.4 a Notei informative la proiectul de lege cu privire la modificarea Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică), cu statuarea: "...redacția propusă în proiect prevede că, plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică aferente bunurilor privatizate sau întreprinderilor și bunurilor private, va constitui nu mai puțin de 2 % din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege", indică asupra faptului că raportarea se face între valoarea de piață a terenului și prețul normativ al terenului, iar valoarea de piață nu poate fi mai mică decât prețul normativ al terenului.

Totuși, dacă am susține expunerea în acest mod, așa cum de altfel este prevăzut de proiect la art. (10¹), ar rezulta că evaluatorul ar fi obligat de prevederea respectivă să stabilească prețul de piață mai mare decât prețul normativ, iar în realitate pot fi cazuri când valoarea de piață (care se formează în dependență de cerere și ofertă), este mai mică decât prețul normativ al terenului.

Astfel, la formularea normei, trebuie de ținut cont inclusiv de principiul independenței și transparenței evaluatorului în procesul de estimare a valorii de piață, or acesta nu trebuie să fie limitat de prevederea normativă dată la determinarea valorii obiectului supus evaluării, conform standardelor de evaluare.

În context, se propune expunerea alineatului (8) la articolul 10 din proiect, după cum urmează: "*Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică, inclusiv a terenurilor agricole, aferente bunurilor proprietate privată/bunurilor privatizate, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(9) și (10), va constitui nu mai puțin de 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.*

În cazul în care valoarea de piață a terenului determinată de evaluator este mai mică decât prețul normativ al terenului, plata anuală de arendă a terenului se va stabili în mărime de 2% din prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege".

Aviz repetat
(03-04-2606 din 17.04.2024)

Urmare a demersului Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării nr.12-1183 din 12.04.2024, înregistrat în registrul electronic de evidență a documentelor cu nr.4337 din 12.04.2024, Agenția Proprietății Publice a examinat proiectul Hotărârii de Guvern privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică) (**număr unic 130/MDED/2024**), autor – Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, definitivat în baza obiecțiilor și propunerilor înaintate de instituțiile implicate, remis spre avizare/expertiză repetată și în limita competențelor funcționale, expune următoarele.

Prin demersul nr. 03-03-1359 din 04.03.2024, Agenția a înaintat propunerile asupra proiectului înaintat spre examinare, care viza modificarea alineatului (8) la articolul 10 din legea nr. 1308/1997.

Potrivit Sintezelor obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul hotărârii examinat inițial, autorul proiectului indică că obiecțiile/propunerile se acceptă parțial, proiectul fiind redactat, însă proiectul remis spre avizare/expertiză repetată propune alte modificări la art. 10 al legii nr. 1308/1997 decât cele asupra cărora Agenția s-a expus inițial.

Astfel, autorul propune completarea art. 10 cu alineatele (7¹) și (7²), cu conținutul respectiv.

Dat fiind că alineatele numerotate cu indici ar trebui să rezulte din alineatul de bază și ar veni ca o completare la acesta, suplینirea alin. 7 cu alineatele (7¹) și (7²) nu este relevantă, or alin. (7) al art. 10 conține prevederea ce reglementează calcularea prețului normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor privatizate și a terenurilor aferente bunurilor private, (nu și la arendă/ locațiune/superficie), care se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția IV-a din anexă la lege, iar alineatele (7¹) și (7²) propuse se referă la prețul inițial de expunere la licitație a dreptului de arendă/locațiune a terenurilor libere de construcții și la plata anuală de arendă/locațiune a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată, ceea ce nu are nici o tangență cu prețul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor privatizate și a terenurilor aferente bunurilor private.

Mai mult ca atât, conținutul alineatului (7¹) din proiect este practic identic cu conținutul alin. 10 din același articol, care rămâne valabil în continuare, deci la propriu se dublează conținutul a două alineate din același articol.

În context, considerăm că propunerea privind completarea art. 10 cu alineatele (7¹) și (7²) este irelevantă.

Precizare.

Potrivit art. 54 alin. (5) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, [...] articolul poate fi divizat în alineate, constituite, de regulă, dintr-o singură propoziție sau frază, prin care se reglementează o dispoziție specifică ansamblului normelor articolului.

Alineatul (7¹) a fost exclus din proiect.

Totodată, precizăm că modul de folosire a terenurilor proprietate de stat este reglementat la art.17¹ din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. Prin urmare, completarea cu alin. (7²) propusă în proiect nu afectează procesul de stabilire/calculare a mărimii plăților pentru arenda/locațiunea terenurilor proprietate de stat.

	<p>Adițional, ținând cont de faptul că alin. (8) și (11) urmează a fi abrogate în contextul Hotărârii Curții Constituționale nr. 19/2023 privind controlul constituționalității unor prevederi din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (plata anuală a arendei pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate/private), iar aprobarea alineatelor (7¹) și (7²) cu conținutul propus creează dificultate și incertitudine în aplicarea acestora, Agenția Proprietății Publice comunică că nu susține proiectul în redacția propusă din următoarele considerente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 10 din legea nr. 1308/1997 cuprinde norme ce se referă la prețul normativ al terenului la vânzarea-cumpărarea și arendarea terenurilor, corespunzător denumirii articolului, însă potrivit alin. (7¹) propus, se prevede că prețul inițial de expunere la licitație (fără a se specifica tipul de licitație – pentru expunerea la vânzare sau pentru expunerea spre arendă/locațiune/superficie a terenurilor) trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege, prevedere ce nu poate fi aplicată în cazul expunerii la licitație a dreptului de arendă/locațiune/superficie asupra terenului, deoarece prețul inițial de expunere la licitație este stabilit de comisia de licitație, conform atribuțiilor deținute în temeiul pct. 10 lit. b) din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136/2009; - sintagma ”prețul inițial de expunere trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului... dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege” este echivoc și neclar, or nu poate fi comparată valoarea de piață a terenului cu prețul normativ calculat conform legii date, pentru cazurile de arendă/locațiune/superficie a terenurilor; - nu se specifică că inițial urmează a fi determinată valoarea de piață pentru arendă/locațiune/superficie de către un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și aceasta nu poate fi comparată cu prețul normativ al pământului, care se determină după formula – suprafața terenului x bonitatea solului x tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit conform anexei la Legea nr. 1308/1997; - sintagma propusă la alin. (7²) ”nu mai puțin de 2%” nu explică criteriul de stabilire, or permite interpretarea normei prin atribuirea oricărui alt % până la 10, iar acest fapt nu poate fi acceptat. <p>În context, ținând cont de faptul că Agenția Proprietății Publice, conform Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 902/2017, are misiunea de a</p>	<p>S-a luat act. Proiectul a fost modificat în limita statuărilor Hotărârii Curții Constituționale</p> <p>Modificările la art.10 alin. (7¹) au fost excluse din proiect</p> <p>Sintagma ”nu mai puțin de 2%” a fost preluată din Hotărârea Curții Constituționale nr.19/2023, însă reieșind din argumentele prezentate de către CALM, conform cărora 1 ha de teren agricol în localitățile rurale se transmit în</p>
--	--	---

	<p>asigura realizarea politicii statului în domeniul administrării și deetatării proprietății publice, solicităm prin concursul ministerelor abilitate cu competențe de elaborare a politicii statului în domeniul agriculturii, funciar, economic, etc, în baza unei analize complexe a indicilor de dezvoltare economică, valoarea de piață a terenurilor, inclusiv valoarea anuală de piață pentru transmitere în arendă/locațiune/ superficiei, propunerea unei soluții viabile, ce ar asigura determinarea valorii de transmitere în arendă/ locațiune/ superficiei a terenurilor, inclusiv agricole conform unei formule certe și care ar asigura valorificarea eficientă a terenurilor proprietate publică.</p>	<p>locațiune cu plata de 1000 de lei, iar cheltuielile pentru raport de evaluare sunt egale cu aceasta plată, se propune că "Plata anuală de arendă/locațiune a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată va constitui nu mai puțin de 2% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă". Aceasta redacția va permite localităților rurale obținerea veniturilor mai mare în cazul terenurilor destinate spre exemplu pentru construcții și totodată va permite economisirea resurselor financiare necesare pentru achitarea serviciilor evaluatorului în cazul terenurilor agricole aferente construcțiilor destinate agriculturii (ferma, frigider etc). De asemenea, nu în ultimul timp, plata rezonabilă pentru arenda terenurilor agricole, într-o măsură oarecare va contribui la atractivitatea mai mare a acestora pentru utilizarea în procesul tehnologic.</p>
<p>Ministerul Justiției (04/2-2021 din 01.03.2024)</p>	<p>Ministerul Justiției a examinat proiectul de <i>lege pentru modificarea Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică)</i> (număr unic 130/MDED/2024) și, în limita competențelor sale funcționale, comunică următoarele.</p> <p>În contextul notei informative, sub aspectul intenției de reglementare, proiectul de act normativ a fost elaborat în temeiul <i>Hotărârii Curții Constituționale nr. 19/2023 privind controlul constituționalității unor prevederi din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (plata anuală a arende pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate/private)</i>. Astfel, raționamentele expuse de inițiator în notă reflectă motivul emiterii actului normativ.</p> <p>În contextul examinării proiectului propus, obiecții de ordin conceptual nu avem de formulat.</p>	

<p>Aviz repetat (nr. 12-1183 din 12.04.2024)</p>	<p>Pe plan redacțional și sub aspectul respectării normelor de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative sunt de semnalat următoarele observații și sugestii. În formula de atestare a autenticității actului normativ, cuvântul „Ministra” se va substitui cu cuvântul „Ministrul” (a se vedea în acest sens și Decretul Președintelui Republicii Moldova nr. 839/2023 privind numirea Guvernului). Pentru exprimarea intenției de modificare a actului normativ în cazul expunerii în redacție nouă a conținutului unui element structural se va utiliza sintagma „va avea următorul cuprins”. În acest sens propunem a revizui dispoziția de modificare pentru art. 10 alin. (8) și alin. (12). Totodată, recomandăm la amendamentul propus pentru art. 10 alin. (12) a concretiza elementul structural și numărul/anul adoptării Legii cu privire la parcurile industriale. La pct. 2 amendamentul propus se va expune la un singur alineat.</p> <p>Urmare examinării proiectului definitivat al <i>hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege cu privire la modificarea Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică)</i> (număr unic 130/MDED/2024), prezentat repetat spre examinare, se atestă că observațiile și propunerile Ministerului Justiției, formulate în avizul nr. 04/2-2021 din 01.03.2024, au fost luate în considerare, proiectul fiind revizuit prin prisma recomandărilor înaintate. Totodată, în vederea respectării rigorilor de tehnică legislativă, la forma actuală a proiectului, se va reține:</p> <p>La art. I: În dispoziția de modificare se va indica corect sursa republicării <i>Legii nr. 1308/1997</i>, prin substituirea textului „(Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 57-58, art. 515)” cu textul „(republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.147–149, art.1161)”.</p> <p>La pct. 1, prin care se propune modificarea art. 10, nu este clar raționamentul soluției normative de la alin. (7¹) și corelarea acesteia cu alin. (10), care, la rândul său, prevede o normă generală referitoare la prețul inițial de expunere la licitație, potrivit căreia „Prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.”.</p>	<p>Se acceptă, s-a modificat</p> <p>Se acceptă, s-a modificat</p> <p>Se acceptă, a fost completat</p> <p>Se acceptă, amendamentul propus a fost expus într-un singur alineat</p> <p>Se acceptă, s-a modificat</p> <p>Se acceptă, alin. (7¹) a fost expus în redacție nouă.</p>
--	--	---

Proiect se propune modificarea Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (privind administrarea terenurilor proprietate publică), prin completarea art.10 cu două alineate noi, care prevăd că prețul inițial de expunere la licitație a dreptului de arendă/locățione a terenurilor libere de construcții trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege, iar plata anuală de arendă/locățione a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată, inclusiv a terenurilor agricole, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(9) și (10), va constitui nu mai puțin de 2% din prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. La fel, în temeiul Hotărârii Curții Constituționale nr.19/2023 au fost abrogate alin.(8) și (11) ale art.10 și aduse ajustări tangențiale în ceea ce privește alin.(12) al art.10 și alin.(1) al art.10/1.

Proiectul promovează interesul public în ceea ce privește asigurarea unui echilibru corect în procesul de formare, administrare și control al resurselor financiare ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv stabilirea prețurilor de arendă pentru terenurile proprietate publică ale acestora, și respectarea principiului autonomiei financiare a autorităților locale.

Secretar de stat

Viorel GARAZ

Digitally signed by Garaz Viorel
Date: 2024.06.14 16:23:28 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

