



PR. 173/09.02.21
CAJ

CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-76-654-7326

Chișinău

30 septembrie 2021

Biroul Permanent al Parlamentului

În temeiul art.58 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr.797/1996, se prezintă Avizul asupra proiectului Codului funciar (inițiativa legislativă nr. 173 din 9 august 2021), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 216 din 30 septembrie 2021.

Anexe:

1. Hotărârea Guvernului privind aprobarea Avizului (în limba română – 1 filă și în limba rusă – 1 filă);
2. Avizul la proiectul de lege (în limba română – 12 file).

Secretar general adjunct al Guvernului

Adrian ERMURACHI

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

Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373 22 250 101

Fax:
+ 373 22 242696

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	2087
30	09 2021
Ora	



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. 216

din 30 septembrie 2021

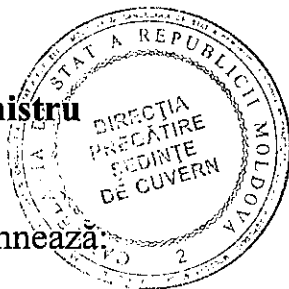
Chișinău

**Cu privire la aprobarea Avizului asupra
proiectului Codului funciar**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare Avizul asupra proiectului Codului funciar.

Prim-ministru



Contrasemnează:

**Ministrul agriculturii
și industriei alimentare**

Ministrul finanțelor

Ministrul justiției

NATALIA GAVRILIȚA

Viorel Gherciu

Dumitru Budianschi

Sergiu Litvinenco



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 216

от 30 сентября 2021 г.

Кишинэу

Об утверждении Заключения по проекту Земельного кодекса

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить и представить Парламенту Заключение по проекту Земельного кодекса.

Премьер-министр

НАТАЛЬЯ ГАВРИЛИЦА

Контрасигнуют:

Министр сельского хозяйства
и пищевой промышленности

Виорел Герчиу

Министр финансов

Думитру Будянски

Министр юстиции

Серджиу Литвиненко

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr. 216 /2021

AVIZ **asupra proiectului Codului funciar**

Guvernul a examinat proiectul Codului funciar, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă (nr. 173 din 9 august 2021) de către un grup de deputați în Parlament, și comunică următoarele.

Menționăm că Codul funciar nr. 828/1991 este una dintre primele legi ale țării ca stat independent. Evident că practica reglementării relațiilor sociale apărute ca rezultat al recunoașterii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, la acea etapă, era slab dezvoltată.

Ținând cont că proprietatea privată asupra terenurilor a dat un imbold puternic relațiilor funciare, s-au creat relații funciare noi, care nu sunt prevăzute în conținutul Codului funciar nr. 828/1991, și pentru a depăși această situație, Codul funciar nr. 828/1991 a fost modificat și completat, doar că acest fapt nu a fost suficient pentru a crea un sistem de norme coerente, clare și predictibile.

Luând în considerație cele menționate, a apărut necesitatea elaborării și adoptării unui Cod funciar în redacție nouă. Astfel, prin Hotărârea Guvernului nr. 957/2020, a fost aprobat proiectul Codului funciar și remis Parlamentului pentru examinare și adoptare.

Prin elaborarea proiectului Codului funciar în formulare nouă se urmărește crearea unui cadru legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare, adaptat realităților actuale, și, pe viitor, codificarea actelor legislative ce țin de domeniul relațiilor funciare, eliminarea unor norme și instituții desuete și realizarea unității normative în acest domeniu și propunerea unei noi clasificări a terenurilor și a modurilor de folosință a acestora.

Însă, în baza art. 47 alin. (12) din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr. 797/1996, proiectul Codului funciar a devenit nul. Astfel, Guvernul, în mod repetat, va prezenta proiectul Codului funciar pentru examinare și adoptare în Parlament.

La proiectul Codului funciar, înaintat ca inițiativă legislativă, prezentăm următoarele obiecții:

1. La art. 1 alin. (1) este indicat că „Obiectul Codului Funciar al Republicii Moldova reprezintă totalitatea relațiilor funciare care, la rândul lor includ terenurile...”. Menționăm că obiectul Codului funciar nu sunt relațiile funciare, ci reglementarea lor. Relațiile funciare nu pot include terenuri, relațiile funciare sunt raporturi juridice care se stabilesc între persoane.

2. Nu este clară terminologia de subcategorie și clasificarea terenurilor stabilită la art. 3. De exemplu, terenurile cu destinație agricolă se utilizează

pentru obținerea producției agricole și pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură și nu pot fi clasificate ca productive sau neproductive.

De asemenea, la art. 3 alin. (5), obiectele de înregistrare în Registrul bunurilor imobile sunt prevăzute la art. 4 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Categoriile și subcategoriile de destinație a terenurilor nu sunt obiecte de înregistrare în Registrul bunurilor imobile. Astfel, datele referitoare la obiectele de înregistrare, inclusiv cu referire la terenuri ce se conțin în Registrul bunurilor imobile, sunt stabilite de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

3. Normele reglementate la art. 4 țin de legislația în domeniul urbanismului și nu sunt obiect de reglementare a proiectului respectiv.

Totodată, intravilanul și extravilanul nu se înregistrează în Registrul bunurilor imobile, ci în Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor (Hotărârea Guvernului nr. 1518/2003).

4. Ce ține de propunerile la art. 5, menționăm că, în prezent, este necesară ținerea Cadastrului funciar într-un sistem informațional automatizat care va conține informații cu privire la terenuri: caracteristica cantitativă a terenurilor (destinații, modul de folosință, categorii de deținători funciari) și caracteristica calitativă a solurilor (nota medie de bonitate și gradul de eroziune). Considerăm că nu este necesară elaborarea unui act normativ privind Cadastrul funciar. În proiect se vor reglementa norme generale despre Cadastrul funciar, iar structura și modul de introducere a datelor în Cadastrul funciar se vor stabili de către Guvern.

5. Art. 6 nu reglementează clar modurile de folosință a terenurilor cu destinație agricolă. De asemenea, nu este clară terminologia de subcategorie și clasificarea terenurilor, ținând cont de calitatea solurilor, din considerentul că proiectul reglementează relațiile funciare, nu indicii de calitate a solului.

6. La art. 9 se vor stabili norme clare ce țin de protecția terenurilor agricole de calitate superioară.

7. La art. 12 nu sunt corect stabilite care terenuri agricole pot fi amenajate.

Remarcăm că terenurile agricole pot fi amenajate cu:

- a) îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă pentru protecția terenurilor;
- b) amenajări de irigații;
- c) amenajări de desecare și drenaj;
- d) lucrări de combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări.

Normele stabilite la alin. (2) și (3) nu sunt clare. Conform prevederilor Legii nr. 171/2010 cu privire la asociațiile utilizatorilor de apă pentru irigații, sistem de irigare este rețea hidraulică distinctă, constituită din stații de pompare, canale, conducte, bazine de acumulare și hidranți, care este utilizată pentru a capta apă dintr-un râu sau bazin de acumulare și a o transporta spre o suprafață de teren în scopul irigării acesteia. Iar sistem de desecare este rețea hidraulică distinctă ori asociată unui sistem de irigare, constituită din canale, conducte,

bazine de acumulare, stații de pompare și alte construcții hidrotehnice, care este utilizată pentru a regla nivelul apelor freatice superficiale prin reținerea sau evacuarea lor într-un râu sau într-un bazin de acumulare.

De asemenea, cuvintele „terenurile irigate” se vor substitui cu cuvintele „tereni irigabile”.

8. La art. 13 considerăm că terenurile agricole ocupate de drumurile tehnologice și de exploatare agricolă pot fi vândute de către consiliul local doar în cazul în care acestea sunt implicate într-un singur proces tehnologic. Astfel, vânzătorul poate condiționa vânzarea cu efectuarea comasării sectoarelor respective cu sectoarele de teren adiacente, deținute în proprietate de către cumpărător. Dacă cumpărătorul nu respectă servituțile și condițiile stabilite, consiliul local sau statul va rezoluționa contractul de vânzare-cumpărare a terenului. Alin. (2) și (5) contravin prevederilor alin. (3) și remarcăm că urmează a fi reformulate sau excluse.

Totodată, la alin. (4) este folosită noțiunea „căi de comunicare”, ceea ce nu relevă aspectul de bază la care se face referire. În acest sens se propune formularea în „căi de comunicație”. Fiind constatate multiple cazuri când terenurile înstrăinate de către stat sau unitățile administrativ-teritoriale la preț normativ ulterior se vând la prețuri mult mai mari, considerăm oportun ca în art. 13 alin. (3) și în tot textul proiectului, cuvintele „la prețul normativ al pământului” să fie substituite cu textul „la preț de piață, dar nu mai mic decât prețul normativ”.

9. Reglementările la art. 14 alin. (3) nu se justifică din considerentul că prin reglementările menționate se vor exclude nejustificat din circuit terenuri agricole, inclusiv cu destinație superioară. Atât terenurile pentru grădini, cât și pomicole au fost atribuite deja, iar autoritățile publice locale nu dispun de terenuri în acest scop.

10. La art. 15, sub aspect general, nu se contestă necesitatea stabilirii unui mecanism de acționare a autorităților publice în raport cu terenurile abandonate. Însă, acest concept urmează a fi analizat prin prisma prevederilor art. 46 din Constituția Republicii Moldova. Or, dreptul la proprietate privată este garantat. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

În prezent sunt terenuri care nu sunt lucrate sau proprietarii nu au întocmit moștenirile și nu întrețin terenurile într-o stare fitosanitară (nu combat și previn răspândirea buruienilor), acestea fiind lăsate în paragină, din aceste considerente se afectează loturile adiacente. Astfel, în unele cazuri unde nu se cultivă terenurile și nu se întrețin acestea într-o stare fitosanitară mai mult de 2 ani de zile succesivi, se propune ca autoritatea publică locală să poată administra terenul respectiv, dispunând arendarea lui, în baza unor condiții. Proprietarul terenului va fi somat, în scris, ca în termen de trei luni să ia măsuri necesare pentru folosirea terenului.

În cazul în care somația va rămâne fără efect, autoritatea publică locală va decide transmiterea acestui teren în arendă pentru un termen de maximum 5 ani, în funcție de cauza necultivării terenului de către proprietar. Administrarea terenului agricol de către autoritățile publice locale nu va fi un impediment pentru înstrăinarea sau constituirea altor drepturi reale de către proprietar.

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

11. Normele stabilite la art. 16 nu sunt obiect de reglementare a proiectului respectiv. Cadastrul agricol include bunurile agricole care sunt amplasate pe teren (construcții, instalații, amenajări agricole etc.), și nu date despre teren.

12. La art. 17 alin. (2) lit. b), textul „terenurile care conform normelor de urbanism (exploatare)” este necesar a fi reformulat, or prin norme de urbanism (exploatare) nu este clar definit sensul, fiind îmbinate două noțiuni diferite.

13. Menționăm că art. 18 nu prevede o subcategorie de destinație importantă, și anume terenuri pe care sunt amplasate clădirile administrative ale autorităților publice centrale și locale, obiectele (lăcașe) de cult (biserici, cimitire etc.) și obiectivele de cultură (case de cultură, teatre, muzee, cinematografe etc.). Respectiv, se propune completarea articolului nominalizat cu subcategorii noi, or terenurile menționate reprezintă zone funcționale importante pentru structura urbană, prevăzute în normativele din domeniul urbanismului ca zone funcționale separate.

14. La art. 19 propunem excluderea lit. c), e) și f). La lit. d) sugerăm excluderea textului „case de cultură, teatre, muzee, cinematografe, parcuri etc.”.

15. Referitor la art. 20, menționăm că terenurile pentru industria minieră de obicei sunt amplasate în perimetrul zăcământului, iar după valorificarea acestuia, aceste terenuri sunt recultivate și restituite în circuitul agricol. Astfel, acestea sunt terenuri pentru exploatarea miniere ce includ: terenurile utilizate pentru prospecțiuni, exploatarea sau extragerea zăcămintelor.

16. „Terenurile fortificării sănătății și activității recreative” sunt specificate la art. 22, 25 și 27 și nu este clar definit la care zonă pot fi atribuite aceste terenuri.

În acest context, propunem revizuirea articolelor menționate ce vizează terenurile respective.

17. La art. 23 menționăm că regimul juridic al terenurilor ariilor naturale protejate de stat este reglementat de Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat și Legea nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale. Astfel, conform prevederilor art. 7 alin. (2) din Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat, terenurile obiectelor și complexelor din fondul ariilor protejate sunt destinate ocrotirii naturii, fac parte din proprietatea publică, nu pot fi privatizate și nici arendate. În fondul ariilor protejate pot fi incluse și terenuri private, luate sub protecția

statului, ele rămânând proprietatea titularilor de terenuri private. Astfel, art. 23 urmează a fi adus în concordanță cu prevederile actelor nominalizate.

18. La art. 24, prevederile alin. (1) vin în contradicție cu art. 1 din Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor.

19. Prevederile art. 25 alin. (1) și (2) sunt necesare a fi aduse în concordanță cu cele ale art. 4 din Legea nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale.

20. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor speciale includ: terenurile destinate necesităților de apărare și terenurile pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Apărării, Ministerului Afacerilor Interne. Astfel, terenurile cu altă destinație specială, reglementate la art. 28, considerăm că este necesar a fi reglementate ca o destinație separată.

21. Normele stabilite la art. 29 nu sunt obiect de reglementare a prezentului proiect. Mai mult decât atât, există Registrul bunurilor imobile unde sunt înregistrate toate bunurile imobile (clădiri, instalații, terenuri etc.).

Totodată, este în proces de creare Sistemul informațional „Registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară”, conform Legii nr. 150/2017 cu privire la Registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară, care reglementează înregistrarea obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară, a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale asupra acestora, grevărilor acestor drepturi, nașterii, modificării și încetării lor. Elaborarea unui sistem informațional suplimentar în acest scop este inutilă.

22. Art. 30-32 nu clarifică care sunt terenurile din fondul forestier.

Astfel, menționăm că acestea sunt:

- a) terenuri acoperite cu păduri;
- b) terenuri silvice destinate împăduririi și reîmpăduririi;
- c) terenuri afectate gospodăririi resurselor forestiere (construcții, infrastructură, arabil, fânațe, plantații multianuale, remize etc.);
- d) terenuri pentru creșterea materialului forestier de reproducere (pepiniere, repicaje etc.);
- e) terenuri neproductive (pante abrupte, mlaștini, stâncării, solonețuri, bolovănișuri, râpe, ravene).

De asemenea, nu este reglementat modul de utilizare a terenurilor destinate fondului forestier.

23. Referitor la reglementările la art. 32 cu privire la crearea Cadastrului forestier, comunicăm că nu sunt obiect de reglementare a proiectului respectiv. Acestea pot fi incluse în Codul silvic nr. 887/1996.

24. Art. 33 urmează a fi adus în concordanță cu prevederile art. 2 din Legea apelor nr. 272/2011, care stabilește că teren al fondului apelor este teren aflat sub ape, albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor, rezervoarelor de apă, mlaștini, terenuri pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor, terenuri repartizate pentru fâșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor,

precum și terenuri folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă, altor necesități de interes public.

25. Referitor la reglementările la art. 35 cu privire la crearea Cadastrului apelor, comunicăm că nu sunt obiect de reglementare a proiectului respectiv. Despre aceasta este reglementat în art. 2 din Legea apelor nr. 272/2011, care stabilește că cadastrul de stat al apelor este un sistem informațional de stat în care sunt colectate, prelucrate și păstrate datele privind resursele de apă, gestionarea resurselor de apă, construcțiile hidrotehnice, zonele protejate, bilanțul apelor și terenul fondului apelor.

26. Referitor la titlul III „Dreptul asupra terenului”, acesta reproduce în mare parte prevederi din art. 500-574 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002.

Conținutul titlului III capitolul 1 „Dreptul de proprietate în relațiile funciare” în mare parte practic dublează prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, ale Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice (art. 41), conține unele prevederi neclare (art. 44 alin. (3)), incomplete (art. 40 alin. (4)).

27. La art. 37 menționăm că Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 reglementează care sunt tipurile de hotar, aceasta nefiind obiectul de reglementare a Codului funciar. Așa noțiune ca „drept de proprietate funciară” nu există. Există dreptul de proprietate, inclusiv asupra terenurilor.

28. La art. 38 atragem atenția că formele și tipurile dreptului de proprietate sunt obiect de reglementare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002. Astfel, relevăm că este inutilă clasificarea dreptului de proprietate asupra terenurilor în funcție de numărul subiecțiilor de drept cărora le aparțin acesta, atâta timp cât acest aspect este reglementat în Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002.

29. La art. 39 remarcăm că „Dreptul funciar” este o disciplină, poate fi o ramură a dreptului, și nu un drept subiectiv ca atare. Iar reglementări ce țin de documentul ce confirmă dreptul de proprietate, înregistrarea acestora etc. sunt reglementate în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, și nu sunt obiect de reglementare a prezentului Cod.

30. Normele stabilite la art. 40 excedează obiectul de reglementare a prezentului Cod. Acestea sunt relații civile reglementate de art. 545-551 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002.

Totodată, cota-parte, în cazul proprietății comune, este o cotă-parte din dreptul de proprietate, dar nu din suprafață. Dreptul de proprietate, inclusiv în cazul proprietății comune, se confirmă prin actele ce atestă nașterea sau transmiterea dreptului, și nu prin listele coproprietarilor.

31. La art. 42, legislația nu definește noțiunea „persoană juridică autohtonă”. De asemenea, este necesară stabilirea interdicției de a dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor cu destinație agricolă, a

terenurilor din fondul forestier și a apelor de către persoanele fizice și juridice străine sau apatrizi, sub sancțiunea nulității absolute a actului juridic de dobândire. În cazul dobândirii terenurilor menționate prin succesiune legală, succesorii să fie obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile. Obiecția este valabilă și la art. 68.

32. Dreptul de dispoziție asupra terenului, reglementat la art. 43, nu se deosebește de conținutul dreptului de dispoziție asupra altor categorii de bunuri reglementat de Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002. Astfel, întrucât lipsește o diferență de esență între acestea, considerăm inutilă reglementarea sa în Codul funciar.

33. La art. 44, dreptul de posesiune nu este un compartiment al dreptului de proprietate, dar, din punct de vedere doctrinar, un atribut al acestuia. Concomitent, menționăm că art. 44 alin. (2), potrivit căruia deținătorul dreptului de posesiune asupra terenului va deține toate drepturile și obligațiile proprietarului, inclusiv transmiterea terenului în folosința unei alte persoane, nu poate fi acceptat.

34. La art. 45 se face o confuzie între drepturile reale și cele de creanță (obligaționale). În cazul drepturilor reale poate fi transmisă folosința ca atribut al dreptului de proprietate, în cazul încheierii contractului de arendă nu se transmite folosința ca atribut al dreptului de proprietate, folosința rămâne a proprietarului, se transmite bunul (lucrul) în folosință. Abitația este dreptul real limitat de a locui în locuința altuia. Respectiv, acesta poate avea ca obiect material doar o locuință, nu și un teren.

35. Reglementările la art. 46-49 și 52 privind arenda în agricultură, superfiția, servitutea, uzul și abitația, renta se regăsesc în Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002. Textul inclus în proiect în mare parte contravine Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 și folosește noțiuni confuze, cum ar fi „obligațiuni între două sau mai multe terenuri”, or drepturile și obligațiile pot fi ale persoanei, dar nu ale bunurilor.

La art. 52 alin. (2) sunt neclare cuvintele „din motivul de vârstă a proprietarului” și acestea contravin normelor Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, care nu reglementează temeuri de constituire a rentei viagere. Astfel, articolul necesită a fi revizuit, întrucât pe lângă motivul vârstei înaintate a proprietarului terenului există și alte motive, cum ar fi limitarea capacității de exercițiu din cauza stării de sănătate etc.

36. Art. 53 contravine atât reglementărilor din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, privind bunurile imobile și dreptul de proprietate (art. 459, 510 din Codul menționat), cât și prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (art. 4, 15², 18, 19). De asemenea, în baza Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, este elaborată și aprobată de către Agenția Relații Funciare și Cadastru Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren prin Ordinul nr. 70/2017, care descrie procedura de transpunere în natură a terenurilor. Astfel, menționăm că

acestea sunt lucrări cadastrale și normele respective pot fi incluse în legislația din domeniul cadastrului.

37. Conținutul art. 54 nu exprimă clar ideea și nu este clară terminologia utilizată, ce nu corespunde noțiunii de gestiune din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

38. Art. 55 vine în contradicție cu reglementările din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice (art. 6, 7) și Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

De asemenea, normele de la art. 55 și 56, în partea înființării noilor întreprinderi, vin în contradicție cu Legea nr. 246/2017 cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală (art. 19 alin. (3) și (4)).

39. Soluțiile juridice propuse la art. 58 pentru terenurile abandonate/nelucrate considerăm că nu vor fi aplicabile, din considerentul că autoritățile publice locale nu dispun de juriști, iar procesele de judecată durează cel puțin 2-3 ani.

La art. 58 alin. (3) se va revedea termenul prin prisma art. 524 alin. (1) lit. c) din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002. Or, norma indicată prevede uzucapiunea dreptului ca urmare a posesiei sub nume de proprietar timp de 10 ani și nicidecum 15 ani. Astfel, retragerea terenului abandonat nu poate avea loc înainte de expirarea a 15 ani, dacă dobândirea acestui teren poate fi efectuată prin uzucapiune în termen de 10 ani. Obiecția este valabilă și la art. 89 din proiect.

Referitor la prevederile art. 58 alin. (3), prin care se propune ca „Terenurile abandonate, confirmate prin înscrisul în Registrul bunurilor imobile, gestionate de către consiliul local trec în proprietatea unității administrativ-teritoriale respective în baza dreptului de uzucapiune.”, menționăm că, conform Legii nr. 488/1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică, prin expropriere se înțelege transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire.

În scopul soluționării problemelor terenurilor abandonate/neîntreținute într-o stare fitosanitară, se propune instituirea dreptului autorităților publice locale de a transmite terenul agricol proprietate privată în arendă/folosință, care va putea fi exercitat doar la existența unor precondiții și respectarea unei proceduri de somare a proprietarului.

40. Art. 552-553 și 658 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 reglementează norme ce țin de dreptul de preemțiune la dobândirea terenului, cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți

etc. Astfel, considerăm că nu este necesară reglementarea în art. 59-64 unor astfel de prevederi.

41. La art. 63, ce ține de drept de preempțiune asupra terenului pentru construcția casei individuale de locuit, menționăm că până la privatizarea terenurilor, acestea erau în proprietatea statului însă în prezent terenurile au fost privatizate, delimitate și majoritatea autorităților publice locale au rămas fără terenuri în fondul de rezervă, ceea ce face practic imposibilă realizarea normelor respective, în acest sens având și litigii unele autorități publice locale. Astfel, în prezent, practic nu este posibilă atribuirea gratis pentru familiile nou-formate a sectoarelor de teren din rezerva intravilanului pentru construcția caselor de locuit, fapt confirmat de către majoritatea autorităților publice locale și Congresul Autorităților Locale din Moldova.

Totodată, din considerentul că, conform Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, autoritățile publice locale au dreptul la dispoziție asupra bunurilor imobile (terenuri, clădiri etc.), considerăm ca, titulari ai dreptului de proprietate, aceștia urmează să decidă cum utilizează bunurile cu titlu de proprietate sau folosință etc., fără a fi obligați să atribuie gratis terenuri.

42. La art. 67 nu este descris mecanismul de implementare a reglementărilor. Restricția menționată la art. 67 nu poate fi obiect de înscriere în Registrul bunurilor imobile, or în Registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și se notează acele restricții ce au legătură cu bunul sau dreptul înregistrat.

43. La art. 72, regimul juridic al terenurilor ariilor naturale protejate de stat este reglementat de Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat și Legea nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale.

Restricțiile impuse prin Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat sunt restricții publice care sunt obligatorii și fără înscrierea lor în registrele de publicitate, acestea nu necesită a fi înscrise în Registrul bunurilor imobile care are menirea de a face opozabile drepturile, raporturile de drept privat.

44. La art. 73, regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală este reglementat de Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic, Legea monumentelor de for public nr. 192/2011 și Legea nr. 161/2017 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război. Astfel, art. 73 urmează a fi adus în concordanță cu actele normative menționate.

45. Obligațiile proprietarilor în cadrul terenurilor irigate și desecate reglementate la art. 77-78 nu sunt obiect de reglementare a Codului funciar. Acestea pot fi stabilite în legislația din domeniul apelor și hidroameliorației.

46. La art. 80 alin. (3) comunicăm că Programul de conservare și sporire a fertilității solurilor a expirat în anul 2020. În acest scop este aprobat, prin Hotărârea Guvernului nr. 864/2020, Programul de îmbunătățiri funciare în scopul

asigurării managementului durabil al resurselor de sol pentru anii 2021-2025 și Planul de acțiuni pentru anii 2021-2023 privind implementarea acestuia.

47. La art. 81, modurile de dobândire a dreptului de proprietate, inclusiv asupra terenurilor, sunt deja prevăzute la art. 509 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002.

48. Reglementările la art. 82 au o expunere total confuză. Urmează a fi revizuite prin prisma prevederilor art. 502 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002. Este necesar a se concretiza dreptul care se dobândește potrivit normei vizate. Or, art. 502 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 reglementează că dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

49. Art. 83-90 contravin în mare parte reglementărilor din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, privind actul juridic, dobândirea bunurilor prin accesiune, uzucapiune, succesiune, hotărâre a instanței judecătorești, conțin o terminologie neuniformă.

Totodată, menționăm că înregistrarea terenurilor este reglementată de art. 413-462 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, nefiind necesară o lege cu privire la înregistrarea terenurilor.

50. Ținând cont că repartizarea activelor persoanelor juridice dizolvate cu scop lucrativ și nelucrativ este reglementată de prevederile art. 234 și 235 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, se propune la art. 84 alin. (4) lit. c), cuvintele „procesul verbal”, de substituit cu textul „raportul privind lichidarea sau proiectul de împărțire a activelor sau hotărârea organului competent al persoanei juridice, după caz.”.

51. La art. 91 relevăm că regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea exploatărilor miniere se reglementează prin legi speciale. De asemenea, pe terenurile utilizate în limitele perimetrului minier în scopul extragerii substanțelor minerale utile pot fi amplasate instalații și echipamente tehnologice de procedură sau cercetare și construcții provizorii demontabile, executate în scopul organizării de șantier, care pot fi reamplasate pe parcursul exploatării zăcămintului în limitele perimetrului minier, în baza proiectului perimetrului minier pentru extragerea substanțelor minerale utile.

Astfel, este necesară stabilirea termenului în care după definitivarea extragerii substanțelor minerale utile, acestea se dezassemblează și se demolează și stabilirea interdicției de a permite schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă, de calitate superioară în acest scop.

52. Art. 93-95 conțin o terminologie incorectă. Totodată, tot ce ține de înregistrarea terenurilor și drepturilor asupra lor se reglementează de Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 și Legea cadastrului bunurilor imobile

nr. 1543/1998, iar, în caz de necesitate, legile respective pot fi completate, modificate, fără a avea același obiect de reglementare în diferite legi.

53. Art. 100-101 se vor exclude. Conținutul și procedura de elaborare a proiectului de consolidare urmează a fi reglementate într-o instrucțiune cu privire la modul de consolidare a terenurilor agricole și aprobată de către organul central de specialitate care asigură realizarea politicii în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar.

54. Normele stabilite la art. 102-105 sunt confuze. Astfel, la art. 102 alin. (1) lit. c) este necesar a fi redactat, or inițiativa de modificare a categoriei de destinație pentru terenurile proprietate publică de stat poate fi inițiată doar de către proprietar prin hotărâre de Guvern.

Totodată, menționăm că la art. 102 alin. (1) lit. a)-lit. c) al proiectului este specificat cine poate iniția modificarea categoriei de destinație a terenurilor, iar în art. 105 este specificat că modificarea categoriei de destinație a terenurilor agricole de calitate superioară poate fi admisă doar în cazuri excepționale de către Parlament, însă reieșind din conținutul art. 102-107 nu este clar cine adoptă decizia de modificare a categoriei de destinație a altor terenuri proprietate privată, proprietate a unităților administrativ-teritoriale și proprietate de stat. Prin urmare, considerăm necesară revizuirea prevederilor articolelor menționate.

Este necesară redactarea sau excluderea art. 105 alin. (2), or prevederea respectivă reprezintă un element de coruptibilitate, care lasă la discreția unei autorități publice centrale să decidă modificarea destinației și stabilirea cazurilor excepționale.

55. Art. 106 nu prevede norme care reglementează modalitatea de retragere temporară a terenurilor agricole proprietate publică de stat, de calitate superioară. Respectiv, solicităm stabilirea prevederilor clare ce vizează terenurile agricole de categorie superioară, proprietate publică de stat din domeniul public, or lipsa acestora poate duce la degradarea/delapidarea terenurilor respective.

De asemenea, este necesar de stabilit modul de retragere temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier, repararea prejudiciilor cauzate deținătorilor de terenuri prin retragerea temporară a terenurilor din circuitul agricol sau forestier, precum și limitarea drepturilor, degradarea calității solului ca urmare a activității persoanelor juridice sau fizice etc.

56. Art. 109 alin. (1) lit. e) stabilește că în competența Guvernului este funcția de „modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară”, ceea ce vine în contradicție cu prevederile art. 105 alin. (1), care stipulează că modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară poate fi admisă de către Parlament.

De asemenea, în proiect, pentru terenurile agricole, se utilizează două noțiuni „de calitate superioară” și „de categorie superioară”, este necesară revizuirea acestora.

57. Nu sunt justificate necesitatea elaborării de către Guvern a actelor normative stabilite la art. 118.

58. Terminologia utilizată în proiect este neuniformă și nu corespunde celei utilizate în alte acte normative din domeniul reglementat, iar conținutul proiectului nu este structurat conform Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

De asemenea, nota informativă nu conține fundamentarea economico-financiară, cu indicarea cheltuielilor mijloacelor financiare necesare pentru implementarea prevederilor proiectului respectiv.

În contextul celor menționate *supra*, Guvernul nu susține inițiativa legislativă în cauză.