



Parlamentul  
Republicii Moldova

RM Nr 160  
9.08.2021

**Deputat în Parlamentul  
Republicii Moldova**

**Biroul Permanent al Parlamentului  
Republicii Moldova**

În conformitate cu prevederile art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul Codului Funciar.

Anexă:

1. Proiectul de lege
2. Nota informativă

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
O.D.P. Nr. 173		
09	08	2021
Oră		

Ig. Dodon -

**Deputați în Parlament**

V. Bătrâncea

## CODUL FUNCICIAR

### TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

#### Capitolul 1

##### DOMENIUL DE REGLEMENTARE

**Articolul 1.** Obiectul Codului Funciar

**Articolul 2.** Subiectul relațiilor funciare

**Articolul 3.** Structura fondului funciar

**Articolul 4.** Terenurile intravilanului și extravilanului

**Articolul 5.** Cadastrul funciar

### TITLUL II FONDUL FUNCICIAR

#### Capitolul 1

##### TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

**Articolul 6.** Terenurile cu destinație agricolă

**Articolul 7.** Structura terenurilor cu destinație agricolă

**Articolul 8.** Terenuri productive

**Articolul 9.** Terenuri de calitate superioară

**Articolul 10** Terenuri slab productive

**Articolul 11** Terenuri neproductive

**Articolul 12** Terenuri agricole amenajate

**Articolul 13.** Drumuri tehnologice și de deservire a procesului agricol

**Articolul 14.** Loturile pomicole și auxiliare

**Articolul 15.** Terenuri agricole abandonate

**Articolul 16.** Cadastrul agricol

#### Capitolul 2

##### TERENURI DESTINATE CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR, AMENAJĂRILOR, ALTOR SCOPURI SPECIALE

**Articolul 17.** Terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale

**Articolul 18.** Structura terenurilor destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor altor scopuri speciale

**Articolul 19.** Terenurile spațiului locativ

**Articolul 20.** Terenurile zonelor industriale

**Articolul 21.** Terenurile transportului

**Articolul 22.** Terenurile fortificării sănătății și activități recreative

**Articolul 23.** Terenurile ariilor naturale protejate

**Articolul 24.** Terenurile de valoare istorico-culturală

**Articolul 25.** Terenurile zonelor suburbane și zonelor verzi

**Articolul 26.** Terenurile zonelor de influență a întreprinderilor

**Articolul 27.** Terenurile zonelor de protecție a obiectelor de tratament

**Articolul 28.** Terenurile cu altă destinație specială

**Articolul 29.** Cadastrul construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor (edilitar)

### **Capitolul 3**

#### **TERENURI DESTINATE FONDULUI FORESTIER**

**Articolul 30.** Terenurile destinate fondului forestier

**Articolul 31.** Terenurile fondului forestier

**Articolul 32.** Cadastrul forestier

### **Capitolul 4**

#### **TERENURILE FONDULUI APELOR**

**Articolul 33.** Terenurile destinate fondului apelor

**Articolul 34.** Terenurile destinate fondului apelor

**Articolul 35.** Cadastrul apelor

## **TITLUL III. DREPTUL ASUPRA TERENULUI**

### **Capitolul 1**

#### **DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN RELAȚIILE FUNCiare**

**Articolul 36.** Dreptul asupra terenurilor în relațiile funciare

**Articolul 37.** Dreptul în relațiile funciare

**Articolul 38.** Proprietatea privată asupra terenurilor

**Articolul 39.** Dreptul de proprietate privată a unei persoane fizice sau juridice

**Articolul 40.** Dreptul de proprietate privată comună

**Articolul 41.** Proprietatea publică asupra terenurilor

**Articolul 42.** Proprietarul de teren

**Articolul 43.** Dreptul de dispoziție asupra terenului

**Articolul 44.** Particularitățile dreptului de posesiune asupra terenului transmise unei alte persoane

### **Capitolul 2**

#### **DREPTUL DE FOLOSINȚĂ**

**Articolul 45.** Particularitățile dreptului de folosință a terenului transmise unei alte persoane

**Articolul 46.** Arenda

**Articolul 47.** Particularitățile dreptului la suprafață asupra terenului

**Articolul 48.** Servitutea

**Articolul 49.** Uzul și abitația asupra terenului

### **Capitolul 3**

#### **ALTE DREPTURI ASUPRA TERENURILOR**

**Articolul 50.** Dreptul asupra terenurilor a lăcașelor de cult

**Articolul 51.** Dreptul asupra loturilor pomicole

**Articolul 52.** Dreptul la renta viageră

**Articolul 53.** Dreptul asupra terenurilor nedeterminate în natură

### **Capitolul 4**

#### **DREPTUL DE GESTIUNE A TERENULUI**

**Articolul 54.** Gestiunea terenului

**Articolul 55.** Administrarea terenurilor proprietate publică a statului de către autoritățile publice centrale

**Articolul 56.** Administrarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ teritoriale de ambele niveluri

**Articolul 57.** Gestiunea terenurilor proprietate privată

**Articolul 58.** Gestionarea terenurilor abandonate

## **Capitolul 5**

### **DREPT PRIORITAR ASUPRA TERENULUI**

**Articolul 59.** Dreptul de preempțiune la dobândirea terenului

**Articolul 60.** Dreptul de preempțiune asupra terenurilor aferente construcțiilor privatizate

**Articolul 61.** Dreptul de preempțiune asupra terenurilor adiacente

**Articolul 62.** Drept de preempțiune asupra terenurilor proprietate comună

**Articolul 63** Drept de preempțiune asupra terenului pentru construcția casei individuale de locuit

**Articolul 64.** Dreptul de preempțiune a autorităților publice locale

## **Capitolul 6**

### **DREPT RESTRICȚIONAT ASUPRA TERENULUI**

**Articolul 65.** Drept restricționat asupra terenului

**Articolul 66.** Restricțiile asupra terenurilor de calitate superioară

**Articolul 67.** Limitarea suprafeței proprietate privată

**Articolul 68.** Restricționarea persoanelor străine la dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole și fondului silvic

**Articolul 69.** Restricționarea utilizării terenurilor din zonele de protecție sanitară

**Articolul 70.** Excluderea terenurilor din zonele sanitare, de protecție, verzi

**Articolul 71.** Zonele cu impact negativ al întreprinderilor

**Articolul 72.** Restricționarea utilizării ariilor naturale protejate

**Articolul 73.** Restricționarea utilizării terenurilor de valoare istorico-culturală

**Articolul 74** Aplicarea taxelor și avizelor la dreptul asupra terenului

## **Capitolul 7**

### **OBLIGAȚIUNILE SUBIECTULUI RELAȚIILOR FUNCIARE**

**Articolul 75.** Obligațiile proprietarului de terenuri

**Articolul 76.** Obligațiunile proprietarilor în cadrul terenurile irigate

**Articolul 77.** Obligațiile proprietarului în cadrul terenurilor desecate

**Articolul 78.** Descopertarea stratului fertil

**Articolul 79.** Plata pentru folosirea terenului

**Articolul 80.** Compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol și silvic

## **Capitolul 8**

### **DOBÂNDIREA DREPTULUI ASUPRA TERENULUI**

**Articolul 81.** Moduri de dobândire a drepturilor asupra terenului

**Articolul 82** Particularitățile dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului în condițiile legii prin efectul actului administrativ

**Articolul 83.** Particularitățile aplicării actului juridic în scopul dobândirii, modificării, stingerii drepturilor asupra terenurilor

**Articolul 84.** Dobândirea dreptului asupra terenului prin succesiune

**Articolul 85** Particularitățile dobândirii dreptului asupra terenului prin accesiune naturală

**Articolul 86.** Particularitățile accesiunii naturale provocată de apele curgătoare

**Articolul 87.** Particularitățile accesiunii naturale provocată de strămutarea malurilor heleșteielor, iazurilor, canalelor sau alte ape.

**Articolul 88.** Particularitățile dobândirii dreptului asupra terenului prin accesiune artificială

**Articolul 89.** Particularitățile dobândirii dreptului asupra terenului prin uzucapiune

**Articolul 90.** Particularitățile dobândirii dreptului asupra terenului prin hotărâre judecătorească

**Articolul 91.** Dobândirea dreptului asupra terenului în scopul extragerii zăcămintelor de substanțe minerale utile

**Articolul 92.** Suspendarea dreptului asupra terenului

## **Capitolul 9**

### **PROTECȚIA DREPTULUI ASUPRA TERENURILOR**

**Articolul 93.** Obiectul înregistrării funciare

**Articolul 94.** Înregistrarea drepturilor asupra terenurilor

**Articolul 95.** Obligativitatea măsurărilor terestre

## **Capitolul 10**

### **PLANIFICAREA, MANAGEMENTUL ȘI UTILIZAREA TERENURILOR**

**Articolul 96.** Planificarea utilizării terenurilor

**Articolul 97.** Managementul utilizării terenurilor

**Articolul 98.** Utilizarea durabilă a terenurilor

## **TITLUL IV. REGLEMENTĂRI FUNCiare. COMPETENȚE**

### **Capitolul 1**

#### **CONSOLIDAREA TERENURILOR**

**Articolul 99.** Scopul consolidării terenurilor

**Articolul 100.** Proiectul de consolidare a terenurilor

**Articolul 101.** Procedura elaborării proiectului de consolidare

### **Capitolul 2**

#### **MODIFICAREA CATEGORIEI DE DESTINAȚIE**

**Articolul 102.** Inițiativa modificării categoriei de destinație a terenurilor

**Articolul 103.** Modificarea categoriei de destinație a terenurilor agricole, fondului forestier, fondului apelor

**Articolul 104.** Modificarea categoriei de destinație a „Terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale”

**Articolul 105.** Particularitățile modificării categoriei de destinație a terenurilor agricole de categorie superioară

**Articolul 106.** Retragerea temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau silvic

**Articolul 107.** Repararea prejudiciilor cauzate deținătorilor de terenuri

### **Capitolul 3**

#### **COMPETENȚA AUTORITĂȚILOR PUBLICE ÎN DOMENIUL REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare, ADMINISTRĂRII ȘI PROTECȚIEI RESURSELOR FUNCiare**

**Articolul 108.** Competența Parlamentului în reglementarea relațiilor funciare

**Articolul 109.** Competența Guvernului în reglementarea relațiilor funciare

**Articolul 110.** Competența autorităților administrației publice centrale

**Articolul 111.** Competența consiliilor raionale, municipale, unității teritoriale autonome  
Găgăuzia

**Articolul 112.** Competența consiliilor satești (comunale), orașenești

**Articolul 113.** Competența primarului

**Articolul 114.** Comisia funciară

**Articolul 115** Inspectoratului de stat în domeniul relațiilor funciare.

**Articolul 116.** Responsabilitatea pentru încălcarea legislației funciare

## **DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

**Articolul 117.**

**Articolul 118.**

## **TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **Capitolul 1**

### **DOMENIUL DE REGLEMENTARE**

#### **Articolul 1. Obiectul Codului Funciar**

(1) Obiectul Codului Funciar al Republicii Moldova reprezintă totalitatea relațiilor funciare care, la rândul lor includ:

- a) terenurile în hotarele statului, care formează fondul funciar al Republicii Moldova;
- b) drepturile, interesele, restricțiile și obligațiunile dobândite, formate sau stabilite asupra terenurilor din cadrul fondului funciar.

(2) Scopul Codului funciar este reglementarea relațiilor funciare.

(3) Normele Codului Funciar reglementează relațiile funciare în hotarele Republicii Moldova, în toate domeniile de activitate în care aceste relații sunt prezente.

#### **Articolul 2. Subiectul relațiilor funciare**

(1) Subiecți ai relațiilor funciare sunt persoanele fizice, juridice, statul și unitățile administrativ teritoriale de diferite niveluri, UTA Găgăuzia implicați în procesul de utilizare a terenurilor din fondul funciar al Republicii Moldova.

(2) În cadrul prezentei legi, persoanele fizice, juridice, unitățile administrativ – teritoriale de diferite niveluri, UTA Găgăuzia întreprinderile fondate de către autoritățile publice centrale, de către unitățile administrativ – teritoriale, de diferite niveluri, de către UTA Găgăuzia sunt considerați **deținători de drepturi asupra terenurilor**.

(3) Deținătorii de drepturi asupra terenurilor sunt obligați să respecte integral prevederile Codului funciar.

#### **Articolul 3. Structura fondului funciar**

(1) Fondul funciar al Republicii Moldova este divizat în următoarele categorii de destinație:

- a) terenuri cu destinație agricolă;
- b) terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale;
- c) terenuri destinate fondului forestier;
- d) terenuri destinate fondului apelor.

(2) Subcategoria de destinație reprezintă terenuri din cadrul categoriei de destinație identificate în scopul evidențierii unor aspecte sociale și economice importante.

(3) Categoria și subcategoria de destinație a terenurilor este determinată în conformitate cu capacitățile solului, modul de folosință, și necesitățile societății.

(4) Limitele în care se răspîndește statutul juridic al categoriei (subcategoriei) de destinație reprezintă: linii de hotar ușor identificate în natură; elemente ale teritoriului (drumuri, obiecte acvatice, fâșii forestiere, alte elemente stabile pe teritoriu). Nivelul de fertilitate a solului este stabilit prin planul pedologic.

(5) Categoriile și subcategoriile de destinație a terenurilor, sunt obiectul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 4. Terenurile intravilanului și extravilanului**

(1) Terenurile intravilanului și extravilanului sunt reprezentate de către toate categoriile de destinație din hotarele unității administrative teritoriale (comună, sat, oraș)

(2) Intravilanul reprezintă spațiul construit al unei localități (vatra satului) inclusiv terenurile libere de construcții, transmise conform legislației în scopul dezvoltării localității respective.

(3) Terenurile din hotarele unei unități administrative teritoriale care nu sunt incluse în intravilanul localității formează extravilanul localității respective.

(4) Perimetrul intravilanului este argumentat prin planul urbanistic.

(5) Terenurile intravilanului și a extravilanului (hotarele extravilanului, perimetru intravilanului) sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 5. Cadastrul funciar**

(1) Cadastrul funciar reprezintă un subsistem informațional destinat creării bazei informaționale a cadastrului de specialitate care va include informație cantitativă, calitativă, juridică despre fondul funciar.

(2) Cadastrul funciar este ținut de către Agenția Relații Funciare și Cadastru în baza legii cu privire la Cadastrul funciar.

## **TITLUL II FONDUL FUNCJAR**

### **Capitolul 1**

#### **TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ**

##### **Articolul 6. Terenurile cu destinație agricolă**

(1) Terenurile cu destinație agricolă:

a) au scopul de a satisface necesitățile sociale și economice ale țării în domeniul agricol, soluționării politicii alimentare a statului;

b) corespund calităților calitative și cantitative organizării procesului de producere agricolă.

(2) Terenurile cu destinație agricolă sunt utilizate preponderent în scopuri agricole.

##### **Articolul 7. Structura terenurilor cu destinație agricolă**

(1) Terenurile cu destinație agricolă, conform scopului său, sunt:

a) terenuri productive, inclusiv terenuri de calitate superioară și terenuri slab productive;

b) terenuri neproductive.

##### **Articolul 8. Terenuri productive**

1) Terenurile productive corespund caracteristicilor calitative și cantitative necesităților de cultivare a culturilor agricole și sunt nemijlocit utilizate în scopuri de producere. Ele includ:

a) terenuri arabile, inclusiv sere;

b) terenuri ocupate de plantații multianuale (livezi, viță de vie, pomușoare inclusiv pepiniere viticole și pomicole;

c) terenuri ocupate de pășuni, fânețe.

##### **Articolul 9. Terenuri de calitate superioară**

(1) Din categoria terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară fac parte:

a) terenuri cu bonitatea solurilor mai mare de 60 grade;

b) terenurile irigate.

(2) Terenurile cu destinație agricolă de calitate superioară reprezintă obiectul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

##### **Articolul 10 Terenuri slab productive**

(1) Terenurile slab productive sînt amplasate pe suprafețe compacte, pe pante mai mari de 5 grade, cu gradul de fertilitate de maximum 30 de grade.

##### **Articolul 11 Terenuri neproductive**

(1) Terenurile neproductive reprezintă o subcategorie de destinație a terenurilor agricole se deosebesc de cele productive doar prin faptul că nu sunt implicate nemijlocit în procesul de cultivare a culturilor agricole din următoarele motive:

a) sunt ocupate de construcții, instalații amenajări care deserveșc procesul agricol de producție;

b) prin caracteristicile lor calitative și cantitative nu corespund necesităților de cultivare a culturilor agricole

(2) La terenuri neproductive ocupate de construcții instalații amenajări se referă:

a) terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice;

b) drumuri tehnologice și de deservire a procesului agricol;

c) platforme;

d) spații de depozitare;

e) depozite, construcții agricole care deserveșc procesul de exploatare a terenurilor agricole.

(3) La terenuri neproductive în baza caracteristicilor calitative și cantitative se referă și terenurile degradate prin: alunecări de teren, stîncării, petrișuri, ravene, terenuri supra umede (sărături, mlaștini etc.).

#### **Articolul 12 Terenuri agricole amenajate**

(1) Terenurile agricole amenajate reprezintă o subcategorie a terenurilor productive destinate agriculturii și includ:

a) sere, pepiniere viticole și pomicole;

b) terenuri irigate;

c) terenuri desecate.

(2) Terenurile irigate reprezintă terenuri, înzestrate cu sisteme de irigare funcționale.

(3) Terenurile desecate reprezintă înzestrate cu sisteme de desecare funcționale.

#### **Articolul 13. Drumuri tehnologice și de deservire a procesului agricol**

(1) Drumurile tehnologice reprezintă un mod de folosință a terenurilor neproductive cu destinație agricolă, au scopul de a deservi procesul tehnologic în cadrul unui cîmp (masiv, plantație) al unuia sau mai mulți proprietari.

(2) Drumurile tehnologice sunt proprietatea publică de domeniu privat al unității administrativ teritoriale de nivelul unu.

(3) În scopul consolidării terenurilor, cu scopul nemijlocit de producere a culturilor agricole, la cererea argumentată (din momentul epuizării pe viitor a necesității deservirii tehnologice), drumurile tehnologice se vînd la prețul normativ al pămîntului, prin decizia consiliului local.

(4) Drumurile de deservire a procesului agricol în cadrul unei unități administrativ teritoriale în ansamblu sunt destinate căilor de comunicare între cîmpurile agricole, unitățile de producere alte necesități sociale și economice ale localităților.

(5) Drumurile de deservire a procesului agricol reprezintă terenuri neproductive destinate agriculturii, proprietatea unității administrativ teritoriale.

#### **Articolul 14. Loturile pomicole și auxiliare (grădini)**

(1) Loturile pomicole reprezintă o subcategorie de destinație a terenurilor agricole, deținute în folosință sau proprietate, în scopul îmbunătățirii nivelului de trai a populației.

(2) Loturile auxiliare reprezintă o subcategorie a terenurilor destinate agriculturii atribuite în proprietate, suplimentar la loturile de pe lîngă casă (grădini).

(3) Modul de folosință a loturilor pomicole și auxiliare este ales liber de către deținătorii de teren cu excepția cazurilor prevăzute de legislație.

(4) Terenurile atribuite în proprietate suplimentar la loturile de pe lîngă casă (grădini), amplasate adiacent hotarelor intravilanului se includ în hotarele intravilanului localității, se consideră teren destinat construcțiilor și se utilizează pentru construcții locative, cu condiția includerii acestora în planul urbanistic general al localității.

#### **Articolul 15. Terenuri agricole abandonate**

(1) Teren agricol abandonat este considerat în cazurile în care proprietarul, o perioadă mai mare de doi ani:

- a) nu-și asumă responsabilitatea de a lucra terenul agricol sau;
- b) nu transmite terenul unei terțe persoane pentru a fi lucrat în scopuri agricole sau;
- c) nu-și asumă responsabilitatea față de impactul negativ cauzat: terenului, mediului, inclusiv daunele aduse vecinului;

(2) Statutul de teren abandonat este stabilit prin hotărîrea instanței de judecată la inițiativa Consiliului local – în cazurile prevăzute de al.(1).

(3) Terenurile recunoscute abandonate prin alin. (2) sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(4) Hotărîrea instanței de judecată, de trecere a terenului la categoria „abandonate” va intra în vigoare după un an de la înregistrarea ei în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 16. Cadastrul agricol**

(1) Cadastrul agricol reprezintă un sistem de informație despre terenurile destinate agriculturii împreună cu construcțiile, instalațiile, amenajările amplasate pe ele, destinat utilizării lor durabile.

(2) Informația detaliată a terenurilor cu destinație agricolă în scopul utilizării lor în domeniul agricol inclusiv pentru ținerea cadastrului (registrelor) viticol, horticol, a plantelor de câmp, a terenurilor irigate și desecate, a registrelor fermierilor și parcelelor, a altor domenii agricole de activitate, este efectuat în cadrul cadastrului agricol.

(3) Cadastrul agricol este elaborat în cadrul Legii cu privire la cadastrul agricol și ținut de autoritatea publică centrală în domeniul agricol.

## **Capitolul 2**

### **TERENURI DESTINATE CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR, AMENAJĂRILOR, ALTOR SCOPURI SPECIALE**

#### **Articolul 17. Terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale**

(1) Terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale satisfac necesitățile sociale și economice ale țării, corespund caracteristicilor calitative și cantitative domeniului menționat.

(2) Terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor (inclusiv terenurile destinate construcției caselor individuale de locuit) vor include:

- a) terenurile ocupate nemijlocit de construcții, instalații, amenajări;
- b) terenurile care conform normelor de urbanism (exploatare) sunt necesare pentru deservirea construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor.

#### **Articolul 18. Structura terenurilor destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor altor scopuri speciale**

(1) În cadrul terenurilor destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor altor scopuri speciale sînt stabilite următoarele subcategorii de destinație:

- a) terenurile spațiului locativ;
- b) terenurile zonelor industriale;
- c) terenurile transportului;
- d) terenuri fortificării sănătății și pentru activități recreative;
- e) terenuri ariilor protejate;
- f) terenuri de valoare istorico-culturală;
- g) terenuri zonelor verzi, de influență, sanitare și de protecție;
- h) terenuri cu altă destinație specială.

#### **Articolul 19. Terenurile spațiului locativ**

(1) Terenurile spațiului locativ includ următoarele moduri de folosință:

- a) terenurile destinate loturilor de pe lîngă casă, clădirilor în care locuiesc mai multe familii, inclusiv clădiri cu mai multe etaje;
- b) terenuri pe care sînt amplasate clădiri de deservire, ale căror funcții principale sînt prestarea serviciilor pentru populația din localitatea respectivă;

- c) terenuri pe care sînt amplasate clădirile administrative ale autorităților publice centrale sau locale;
- d) terenuri pe care sînt amplasate clădiri (obiecte) de menire social-culturală (grădinițe, școli, case de cultură, teatre, muzee, cinematografe, părcuri etc.);
- e) terenuri pe care sînt amplasate obiecte (lăcașe) de cult (biserici, cimitire etc.);
- f) terenuri ocupate de străzi;
- g) terenuri pe care sînt amplasate construcții provizorii, instalații și amenajări aferente obiectelor enumerate în lit. a) – f);
- h) alte terenuri preconizate, conform planului de amenajare a teritoriului respectiv, pentru construcții, precum și case individuale de locuit.

2. Lotul de pe lîngă casă reprezintă terenul ocupat nemijlocit de construcția casei și a anexelor gospodărești cît și terenul destinat deservirii acestora.

### **Articolul 20. Terenurile zonelor industriale**

(1) Terenurile pentru zonele industriale includ următoarele sub categorii de destinație:

- a) terenurile pentru industria minieră;
- b) terenurile pentru industria prelucrătoare.

(2) În cadrul terenurilor pentru zonele industriale sînt utilizate următoarele moduri de folosință: construcții, instalații, amenajări, căi de acces, alte terenuri dobîndite în scopurile menționate.

(3) Limitele amplasării zonelor industriale sunt fixate în planul cadastral în scopul identificării și respectării condițiilor obligatorii.

### **Articolul 21. Terenurile transportului**

(1) La terenurile pentru transporturi includ următoarele sub categorii de destinație:

- a) terenurile pentru transportul rutier (auto);
- b) terenurile pentru transportul feroviar;
- c) terenurile pentru transportul naval (fluvial);
- d) terenurile pentru transportul aerian;
- e) terenurile pentru transportul prin conducte;
- f) terenurile pentru transportul electric;
- g) terenurile pentru telecomunicații.

(2) În cadrul terenurilor pentru transporturi sînt utilizate următoarele categorii de folosință: construcții de bază și auxiliare, instalații, amenajări, căi de acces, terenuri libere pentru scopurile menționate.

(3) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor pe aceste terenuri se efectuează de proprietarii de terenuri în baza proiectului coordonat cu serviciile respective ale autorității publice centrale.

### **Articolul 22. Terenurile fortificării sănătății și activități recreative**

(1) Terenurile pentru fortificarea sănătății sînt terenurile pe care sînt amplasate obiectele de tratament natural (izvoare de ape minerale, nămoluri curative), în condiții climaterice deosebit de favorabile profilaxiei și tratamentului și sînt divizate în următoarele moduri de folosințe:

- a) stațiuni balneare;
- b) instituții terapeutice;
- c) terenuri sportive, inclusiv stadioane.

(2) Terenurile pentru activități recreative, din punctul de vedere al categoriei de folosință, sînt divizate în construcții, instalații și amenajări pentru odihnă și pentru turism.

### **Articolul 23. Terenurile ariilor naturale protejate**

(1) La subcategoria terenuri pentru ariile protejate se referă terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ – teritoriale care reprezintă un spațiu natural, delimitat geografic, cu elemente naturale reprezentative și rare, desemnat și reglementat în scopul conservării și protecției factorilor de mediu din limitele lui.

(2) Stabilirea în natură a limitelor amplasării ariilor protejate este efectuată conform legislației de către autoritatea publică centrală din domeniu.

#### **Articolul 24. Terenurile de valoare istorico-culturală**

(1) La subcategoria terenurilor de valoare istorico-culturală sînt trecute terenurile construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale împărțite în următoarele categorii de folosințe (obiecte):

- a) rezervații istorico-culturale;
- b) parcuri memoriale;
- c) ansambluri și situri istorice;
- d) monumente arheologice;
- e) zone și straturi cu vestigii arheologice;
- f) complexe arhitecturale de landsaft.
- g) morminte;

(2) Stabilirea în natură a limitelor terenurilor de valoare istorico – culturală este efectuată în mod obligatoriu autoritatea publică responsabilă în domeniul obiectelor de valoare istorico – cultural.

#### **Articolul 25. Terenurile zonelor suburbane și zonelor verzi**

(1) Zonele suburbane și zonele verzi includ terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, cu următoarele funcții:

- a) de protecție sanitaro-igienică;
- b) de fortificare a sănătății;
- c) de odihnă a populației;
- d) de apărare a teritoriului localității de primejdia eroziunii de apă și vînt.

(2) La zonele suburbane și zonele verzi se referă:

- a) zonele turistice și de agrement;
- b) rețeaua rutieră a spațiilor verzi, linii parcelare și linii de transport de energie electrică, iazuri și lacuri;
- c) pepiniere și plantații de arbori și arbuști decorativi;
- d) construcții și instalații care aparțin gospodăriei spațiilor verzi;
- e) mlaștini, stîncării, pante abrupte, terenuri afectate de alunecări, sărături, alte terenuri neproductive.

(3) Marcarea în natură a limitelor zonelor suburbane și zonelor verzi este efectuată de către autoritatea administrației publice locale.

#### **Articolul 26. Terenurile zonelor de influență a întreprinderilor**

(1) În scopul minimalizării impactului negativ asupra terenurilor (mediului) din vecinătate, provocat de construcțiile, instalațiile, amenajările ce aparțin întreprinderilor de transport altor întreprinderi care elimină în aer substanțe și gaze nocive, în jurul acestor obiecte se stabilesc zone de influență, în funcție de caracterul impactului și de normele aprobate de autoritățile publice centrale din domeniu.

(2) Marcarea în natură a limitelor zonelor de influență asupra terenurilor este efectuată, conform normelor stabilite de legislația de mediu în vigoare, de către întreprinderea care a provocat acest impact negativ.

#### **Articolul 27. Terenurile zonelor de protecție a obiectelor de tratament**

(1) În scopul minimizării impactului negativ al mediului exterior asupra obiectelor de tratament natural, terenurilor pentru fortificarea sănătății, rezervațiilor, monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, spațiului locativ, în jurul acestora se creează zone de protecție sanitară.

(2) Marcarea în natură a limitelor zonelor de protecție a obiectelor de tratament este efectuată în mod obligatoriu de autoritatea publică centrală de domeniu.

#### **Articolul 28. Terenurile cu altă destinație specială**

(1) Subcategoria terenurilor cu altă destinație specială include:

- a) terenuri pentru forțele armate;
- b) terenuri pentru organele afacerilor interne;
- c) alte structuri cu destinație specială.

(2) La categoriile de folosință a terenurilor cu altă destinație specială se referă construcțiile, instalațiile, amenajările care deservește activitățile domeniilor speciale.

(3) Modul de repartizare și utilizare a terenurilor pentru destinații speciale este stabilit de Guvern.

#### **Articolul 29. Cadastrul construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor (ediliter)**

(1) Cadastrul construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor altor destinații speciale reprezintă un sistem informațional despre terenurile construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor amplasate pe ele destinate utilizării lor durabile.

(2) Cadastrul ediliter (urban) este elaborat în cadrul Legii cu privire la cadastrul ediliter (urban) și ținut de către autoritățile publice centrale și locale.

### **Capitolul 3**

#### **TERENURI DESTINATE FONDULUI FORESTIER**

##### **Articolul 30. Terenurile destinate fondului forestier**

(1) Terenurile fondului forestier:

a) au scopul de a satisface necesitățile sociale, economice și ecologice ale țării soluționării politicilor promovate în acest domeniu;

b) corespund conform calităților calitative și cantitative organizării procesului de producere forestier, cultivării plantelor forestiere.

##### **Articolul 31. Terenurile fondului forestier**

(1) Fondul forestier include următoarele subcategorii de destinație:

a) terenurile împădurite;

b) terenurile destinate împăduririi (reîmpăduririi);

c) terenurile gospodăriei silvice;

d) drumuri tehnologice;

e) terenuri neproductive degradate: construcții, mlaștini, stîncării, pante abrupte, alunecări de teren, solonețuri etc.

##### **Articolul 32. Cadastrul forestier**

(1) Cadastrul forestier reprezintă un sistem de informație despre terenurile destinate fondului forestier împreună cu construcțiile instalațiile, amenajările amplasate pe ele, destinat utilizării lor durabile. Analiza detaliată a terenurilor destinate fondului forestier se va efectua în cadrul cadastrului forestier de specialitate.

(2) Cadastrul forestier este un cadastru de specialitate și elaborat în conformitate cu Legea cu privire la cadastrul forestier ținut de autoritatea publică centrală în domeniul silvic.

### **Capitolul 4**

#### **TERENURILE FONDULUI APELOR**

##### **Articolul 33. Terenurile destinate fondului apelor**

(1) Terenurile fondului apelor:

a) au scopul de a satisface necesitățile sociale, economice și ecologice ale țării soluționării politicilor promovate în domeniul apelor;

b) corespund conform calităților calitative și cantitative organizării procesului de activitate în acest domeniu.

##### **Articolul 34. Terenurile destinate fondului apelor**

(1) Terenurile destinate fondului apelor includ următoarele categorii de folosință :

a) terenurile albiilor cursurilor de apă, indiferent de domeniul utilizării;

b) terenurile lacurilor

c) terenurile iazurilor;

d) terenurile rezervoarelor de apă;

e) terenurile zonelor (fășiiilor riverane) de protecție;

f) mlaștinile;

g) terenurile pe care sînt amplasate construcțiile, instalațiile, amenajările care deserveșc fondul apelor.

(2) Zonele și fășile riverane de protecție a apelor, zonele sanitare se stabileșc pe malurile rîurilor și bazinelor de apă, stațiilor și posturilor hidrometeorologice, construcțiilor hidrotehnice și de acumulare a apei, resurselor, prizelor de aprovizionare cu apă potabilă și cu apă tehnică, apeductelor magistrale și interraionale.

(3) Suprafețele, condițiile și modul de folosire a terenurilor din zonele de protecție și cele sanitare se stabileșc de legislație.

(4) Zonele de protecție și cele sanitare se indică în natură prin semne informative.

(5) Obiectul acvatic unic și indivizibil reprezintă apele de suprafață, inclusiv terenul aflat sub ape, fășia riverană de protecție și construcțiile hidrotehnice de regularizare inclusiv barajul.

#### **Articolul 35. Cadastrul apelor**

(1) Cadastrul apelor reprezintă un sistem informațional despre terenurile fondului apelor împreună cu construcțiile instalațiile, amenajările aferente lor, destinat utilizării lor durabile. Analiza detaliată a terenurilor destinate fondului apelor se desfășoară în cadrul cadastrului apelor.

(2) Cadastrul apelor reprezintă un cadastru de specialitate este elaborat în conformitate cu Legea cu privire la cadastrul apelor, ținut de autoritatea publică centrală în domeniul apelor.

### **TITLUL III. DREPTUL ASUPRA TERENULUI**

#### **Capitolul 1**

#### **DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN RELAȚIILE FUNCiare**

##### **Articolul 36. Dreptul asupra terenurilor în relațiile funciare**

(1) Prezentul Cod funciar include o totalitate a drepturilor persoanelor fizice, juridice, a autorităților publice centrale și locale, în calitate de subiecți ai relațiilor funciare, asupra terenurilor.

##### **Articolul 37. Dreptul în relațiile funciare**

(1) Dreptul în relațiile funciare se manifestă în limitele hotarelor fixe (stabilite prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau obiectele capitale din apropiere, coordonat cu proprietarii terenurilor adiacente) sau generale (suprafața terenului se consideră aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix și exprimat prin documentul de drept asupra terenului înregistrat în modul stabilit de legislație.

(2) Dreptul în relațiile funciare include:

- a) dreptul de proprietate funciară;
- b) alte drepturi reale asupra terenurilor.

(3) Proprietatea asupra terenurilor poate fi privată sau publică.

##### **Articolul 38. Proprietatea privată asupra terenurilor**

(1) Proprietatea privată asupra terenurilor poate fi individuală sau comună.

- a) proprietatea privată funciară individuală poate fi a unei persoane fizice sau a unei juridice;
- b) proprietatea privată funciară comună poate fi la două și mai multe persoane fizice sau la două și mai multe persoane juridice

##### **Articolul 39. Dreptul de proprietate privată a unei persoane fizice sau juridice**

(1) Dreptul funciar se manifestă în limitele hotarelor fixe (stabilite prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau obiectele capitale din apropiere, coordonat cu proprietarii terenurilor adiacente) sau generale (suprafața terenului se consideră aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix) și exprimat prin documentul de drept asupra terenului înregistrat în modul stabilit de legislație.

(2) Dreptul de proprietate privată a persoanelor fizice și juridice asupra terenului este înregistrat în registrul bunurilor imobile

##### **Articolul 40. Dreptul de proprietate privată comună**

(1) Dreptul de proprietate privată comună (a mai multor persoane fizice sau juridice) asupra terenurilor se manifestă în limitele hotarelor fixe sau generale și confirmat prin documentul de proprietate asupra terenului.

(2) Proprietatea comună este bazată pe cotele părți ale coproprietarilor și poate fi formată conform legislației în vigoare.

(3) Fiecare persoană fizică sau juridică (coproprietar din proprietatea comună) deține în proprietate o cotă parte din suprafața totală.

(4) Documentul de drept asupra proprietății comune va fi titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren sau actul juridic, inclusiv lista coproprietarilor cu cota respectivă exprimată în procente sau fracție, la care se va anexa planul cadastral al proprietăților ce au format proprietatea comună.

(5) Proprietatea comună asupra terenului formată în baza actului juridic autentificat notarial se va baza pe cota parte a fiecărui coproprietar. Limitele proprietății comune formate în baza actului juridic vor coincide cu limitele proprietăților respective, amplasate la marginea masivului în ansamblu care au format proprietatea comună.

(6) Proprietatea comună asupra terenului poate fi divizibilă sau indivizibilă.

(7) Dreptul de proprietate comună este autentificat notarial, înregistrat în registrul bunurilor imobile este personificat prin lista coproprietarilor.

#### **Articolul 41. Proprietatea publică asupra terenurilor**

(1) Proprietatea publică asupra terenurilor poate fi:

- a) terenurile proprietate publică a statului;
- b) terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Terenurile proprietate publică a statului sunt:

- a) de domeniul public al statului;
- b) de domeniul privat al statului.

(3) Terenurile proprietate publică a unităților administrativ teritoriale sunt:

- a) de domeniul public al unităților administrativ - teritoriale;
- b) de domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale.

(4) Delimitarea inițială a proprietății publice este efectuată în conformitate cu legislația în vigoare .

(5) Dreptul de proprietate publică asupra terenurilor este înregistrat în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 42. Proprietarul de teren**

(1) Proprietari de teren în Republica Moldova pot fi:

- a) persoane fizice cetățeni ai Republicii Moldova;
- b) persoane juridice autohtone;
- c) persoane fizice și juridice străine (cu excepția terenurilor agricole, forestiere, a apelor).
- d) Republica Moldova asupra proprietății publice de stat;
- e) Unitățile administrativ teritoriale de diferite niveluri, asupra proprietății publice ale acestora.

#### **Articolul 43. Dreptul de dispoziție asupra terenului**

(1) Dreptul de dispoziție asupra terenului aparține proprietarului de teren înregistrat în Registrul bunurilor imobile și se răspîndește în limitele hotarelor fixe sau generale.

(2) Dreptul de dispoziție îi permite proprietarului:

- a) înstrăinarea terenului în modul stabilit de legislație;
- b) transmiterea terenului în posesiune sau folosință unei alte persoane conform legislației în vigoare.

#### **Articolul 44. Particularitățile dreptul de posesiune asupra terenului transmise unei alte persoane**

(1) Dreptul de posesiune asupra terenului se manifestă în hotarele dreptului de proprietate, înregistrat în Registrul bunurilor imobile și reprezintă un compartiment al dreptului de proprietate.

(2) Deținătorul dreptului de posesiune asupra terenului va deține toate drepturile și obligațiunile proprietarului inclusiv transmiterea terenului în folosință unei alte persoane, cu excepția înstrăinării terenului.

(3) În condițiile prezentei legi, posesorul terenului este lipsit permanent sau provizoriu, în baza diferitelor argumente (vîrstă, sănătate, drepturi legalizate etc.) de dreptul de dispoziție.

(4) Dreptul de posesiune este înregistrat în registrul bunurilor imobile.

(5) Limitele dreptului de posesiune sunt manifestate prin hotare fixe sau generale și confirmate prin documentul de drept respectiv, coordonat cu proprietarii vecini (adiacenți).

## **Capitolul 2**

### **DREPTUL DE FOLOSINȚĂ**

#### **Articolul 45. Particularitățile dreptul de folosință a terenului transmise unei alte persoane**

(1) Dreptul de folosință asupra terenului reprezintă un compartiment al dreptului de proprietate exprimat printr-un act juridic (contract) întocmit în mod benevol între proprietar și deținătorul dreptului de folosință, autentificat notarial (după caz).

(2) În cadrul relațiilor funciare dreptul de folosință este exprimat prin;

a) relații de arendă (uzufructul);

b) superficia;

c) servitutea;

d) uzul și abitația;

#### **Articolul 46. Arenda**

(1) Arenda reprezintă un drept de folosință asupra terenurilor. În domeniul agricol împreună cu terenurile pot fi transmise în arendă și alte bunuri agricole.

(2) Documentul ce confirmă dreptul de arendă asupra sectorului de teren, termenul de folosință, limitele răspîndirii (aplicării) este stabilit benevol de proprietar și arendaș (două sau mai multe persoane) este exprimat prin contractul de arendă.

(3) Limitele spațiale ale aplicării dreptului de arendă sunt stabilite în planul cadastral anexat obligator la contractul de arendă semnat de părțile contractului.

(4) Dreptul de folosință exprimat prin contractul de arendă permite deținătorului de teren de a folosi, la propria decizie, terenul ce-i aparține dacă altfel nu este prevăzut de legislație.

(5) În procesul de folosire a terenului arendat, arendașul va respecta legislația funciară în vigoare referitoare la folosirea terenului și va duce responsabilitatea deplină în fața legii.

(6) Proprietarul terenului poate transmite arendașului, pe perioada contractului de arendă, și alte drepturi și obligațiuni ce revin din dreptul de dispoziție.

(7) Descrierea desfășurată a relațiilor de arendă este prevăzută de Legea cu privire la arendă.

(8) Dreptul de arendă asupra terenului este înscris în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 47. Particularitățile dreptului la superficie asupra terenului**

(1) Superficia reprezintă un drept de folosință asupra unui teren de către o altă persoană decît proprietarul, în scopul edificării și exploatării unei construcții noi sau în scopul exploatării unei construcții deja existente pentru o perioadă de maximum 99 de ani.

(2) Dreptul de superficie asupra terenului poate fi constituit prin lege, act juridic, hotărîre judecătorească și se răspîndește asupra terenului amenajat inclusiv asupra suprafeței de teren necesare pentru deservirea construcției.

(3) Amplasarea limitelor dreptului de răspîndire a superficiei în natură sunt fixate în planul cadastral al superficiei semnat de către proprietar și beneficiar și anexat la contractul de instituire a superficiei

(4) În cazurile instituirii superficiei asupra terenurilor proprietate publică limitele și termenul răspîndirii dreptului de superficie sunt stabilite de către proprietar.

(5) În cazurile instituirii superficiei prin hotărîre judecătorească limitele și termenul răspîndirii dreptului de suprafață sunt stabilite în modul stabilit de instanța de judecată.

(6) Planul cadastral în care sunt amplasate limitele răspîndirii dreptului de suprafață este anexat la documentul de drept.

(7) Superficiarul, pe perioada contractului îndeplinește funcțiile proprietarului și duce responsabilitatea utilizării terenului conform legislației. În aceste condiții (con condițiile contractului, actului administrativ, hotărîrea instanței de judecată) superficiarul poate înstrăina construcțiile, instalațiile, amenajările unei alte persoane dar nu pe un termen mai mare decît cel stabilit de contractul inițial.

(8) După expirarea termenului stabilit de contractul inițial deținătorul de teren la etapa finală va restitui terenul conform condițiilor contractului.

(9) Superficia este înregistrată în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 48. Servitutea**

(1) Servitutea reprezintă drepturi de folosință sau obligațiuni între două sau mai multe terenuri format prin amplasamentul lor reciproc. Conținutul dreptului de servitute este detaliat în documentul de formare (instituire).

(2) Instituirea dreptului de servitute poate fi:

a) prin stabilirea destinației terenului;

b) prin act juridic;

c) prin uzucapiune.

(3) Dreptul de servitute se manifestă în limitele terenului stabilit de planul cadastral semnat de părțile implicate în servitute cu excepția celei formate prin destinația terenului.

(4) Indiferent de modul instituirii, prejudiciile aduse de servitute sunt compensate prin taxe.

(5) Servitutea funciară este înregistrată în registrul bunurilor imobile.

(6) Schimbarea proprietarului nu modifică conținutul de servitute funciară.

#### **Articolul 49. Uzul și abitația asupra terenului**

(1) Uzul și abitația reprezintă un drept al unei persoane (familie) de folosință a unui sector de teren stabilit prin act juridic, de a culege fructul, limitat de către proprietar doar în scopul întreținerii familiei.

(2) Limitele de răspîndire a dreptului de uz și abitație sunt hotarele terenului grevat. Proprietarul terenului poate stabili răspîndirea dreptului de uz și abitație în limitele unei porțiuni suprafața stabilită prin dreptul de proprietate.

(3) Dreptul de uz și abitație este înregistrat în registrul bunurilor imobile.

### **Capitolul 3**

#### **ALTE DREPTURI ASUPRA TERENURILOR**

##### **Articolul 50. Dreptul asupra terenurilor a lăcașelor de cult**

(1) Proprietarul bisericii și al altor construcții, instalații, amenajări este concomitent și proprietarul terenurilor aferente în hotarele existente.

(2) Pentru amenajarea cimitirelor sînt utilizate terenuri proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau terenuri proprietate privată, în modul stabilit.

(3) Mănăstirile, la fel ca și alți deținători, pot deține terenuri în cadrul altor categorii de destinație.

##### **Articolul 51. Dreptul asupra loturilor pomicole**

(1) Loturile pomicole pot fi privatizate la preț normativ de către deținătorii dreptului de folosință asupra lui.

(2) Deținătorii loturilor pomicole formează întovărășiri pomicole în modul stabilit de Guvern.

(3) Terenurile loturilor pomicole neprivatizate sunt proprietatea publică a unității administrativ teritoriale de nivelul unu în teritoriul căreia sunt amplasate.

(4) Terenurile ocupate de drumuri, alte construcții de deservire a întovărășirii pom-legumicole sunt proprietatea autorității publice locale respective aflate în posesiunea întovărășirii pomicole.

(5) Modul de folosință a loturilor pomicole este la decizia deținătorului (proprietarului) de teren (arabil, plantații multianuale, construcții etc.) dacă legislația nu prevede altfel.

(6) Calitatea de membru al întovărășirii pomicole este obligatorie. Membrii întovărășirii pomicole duc responsabilitatea personală asupra respectării legislației funciare în vigoare.

(7) Loturile pomicole privatizate, precum și cele în folosință, sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(8) La decizia comună a consiliilor locale și a adunării generale ale întovărășirilor pomicole în condițiile respectării normelor de urbanism, loturile pomicole pot fi incluse în intravilanul localităților în modul stabilit de Guvern.

#### **Articolul 52. Dreptul la renta viageră**

(1) Renta viageră asupra terenurilor agricole reprezintă un drept al proprietarului de a transmite în folosință posesiune sau proprietate ternul ce aparține în schimbul unei plăți anuale pe perioada vieții.

(2) Renta viageră este inițiată din motivul de vîrstă a proprietarului și lipsa posibilității de a lucra terenul agricol.

(3) Procesul de aplicare a rentei viagere se desfășoară în baza Legii cu privire la renta viageră.

#### **Articolul 53. Dreptul asupra terenurilor nedeterminate în natură**

(1) Dreptul înregistrat în registrul bunurilor imobile asupra terenului care nu este transpus în natură și/sau la care lipsește actul de stabilire a hotarelor în teren și/sau nu este coordonat cu proprietarii terenurilor adiacente, este considerat „drept asupra terenului nedeterminat în natură”

(2) Transpunerea sau restabilirea hotarelor terenului nedeterminat în natură se înfăptuiește de către executantul lucrărilor cadastrale, la cererea proprietarului, în nodul stabilit de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

(3) În condiții de litigiu referitor la corectitudinea amplasării limitei hotarului asupra terenului nedeterminat în natură, soluționarea problemei se va efectua prin implicarea autorității administrației publice locale și/sau a autorității publice centrale în domeniul cadastrului și reglementării relațiilor funciare sau în baza hotărîrii instanței de judecată.

### **Capitolul 4**

#### **DREPTUL DE GESTIUNE A TERENULUI**

##### **Articolul 54. Gestiunea terenului**

(1) Gestiunea include dreptul de conducere a procesului de exploatare a terenului de către o persoană fizică sau juridică, în numele proprietarului sau împuternicită de către autoritățile publice respective de stat sau locale.

(2) Gestiunea terenului poate fi:

- a) gestionarea terenurilor proprietate publică a statului;
- b) gestionarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ – teritoriale;
- c) gestionarea terenurilor proprietate privată;
- d) gestionarea terenurilor abandonate.

(3) Dreptul de gestiune a terenurilor este înregistrat în registrul bunurilor imobile

##### **Articolul 55. Administrarea terenurilor proprietate publică a statului de către autoritățile publice centrale**

(1) Autoritățile publice centrale (ministere, departamente) în numele Guvernului dispun de dreptul de posesiune asupra terenurilor proprietate publică a statului.

(2) Înstrăinarea terenurilor proprietate publică a statului, modificarea categoriei de destinație a terenurilor, transmiterea în folosință a terenurilor, alte acțiuni ce țin de dreptul de dispoziție pot fi efectuate doar cu acordul proprietarului Guvernului).

(3) În baza dreptului de posesiune autoritățile publice centrale dispun de dreptul de a fonda întreprinderi cu drept de folosință asupra terenului.

(4) Organul central de specialitate transmite, prin ordin, în administrare întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor publice și de stat față de care exercită împuternicirile de fondator, pe un termen nedeterminat, terenurile proprietate publică a statului.

(5) Întreprinderile, instituțiile, organizațiile publice și de stat (administratorul de teren), dispunând de dreptul de folosință poartă responsabilitatea deplină față de proprietar (posesor), administrând terenurile atribuite lor, în conformitate cu legislația.

(6) Elaborarea propunerilor de transmitere a terenurilor aflate în administrare întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor publice și de stat în folosința unei alte persoane juridice se efectuează la propunerea organului central de specialitate, iar atribuirea lor – prin hotărâre de Guvern.

#### **Articolul 56. Administrarea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ teritoriale de ambele niveluri**

(1) Consiliilor locale de ambele niveluri le aparține dreptul de proprietate asupra terenurilor unităților administrativ – teritoriale de nivelul unu și doi.

(2) Consiliile locale de ambele niveluri dispun de dreptul de a fonda întreprinderi atribuindu-le dreptul de folosință asupra terenurilor.

#### **Articolul 57. Gestiunea terenurilor proprietate privată**

(1) În condițiile în care proprietarul de teren din diferite motive nu dispune de posibilitatea conducerii procesului de utilizare a terenului, terenul poate fi transmis în administrarea unei alte persoane abilitate în drepturi.

(2) Administratorul este responsabil de utilizarea terenului în conformitate cu legislația în vigoare

#### **Articolul 58. Gestionarea terenurilor abandonate**

(1) Terenurile abandonate sunt gestionate de către consiliul local respectiv.

(2) Consiliul local pe perioada statutului de „teren abandonat” le transmite în folosință persoanelor fizice sau juridice conform legislației în vigoare.

(3) 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.

(3) Retragerea terenului abandonat din gestiunea consiliului local, înainte de expirarea termenului de 15 ani poate fi efectuată: pe cale amiabilă sau prin hotărârea instanței judecătorești.

### **Capitolul 5**

#### **DREPT PRIORITAR ASUPRA TERENULUI**

#### **Articolul 59. Dreptul de preempțiune la dobândirea terenului**

(1) Dreptul de preempțiune asupra terenului se manifestă în următoarele cazuri:

a) asupra terenului aferent construcției privatizate;

b) asupra terenului adiacent;

c) asupra terenului proprietății comune;

d) asupra terenului destinate construcției caselor individuale de locuit

(2) Dreptul de preempțiune poate fi răspândit și în cazurile de transmitere a dreptului de folosință.

(3) În condiții egale între primărie și proprietar de dreptul de preempțiune va beneficia proprietarul.

#### **Articolul 60. Dreptul de preempțiune asupra terenurilor aferente construcțiilor**

## **privatizate**

(1) Proprietarul construcțiilor privatizate, private și care se privatizează, în conformitate cu legislația Republicii Moldova, se va bucura de dreptul de preempțiune în procesul de legalizare a regimului juridic asupra terenului aferent construcției prin cumpărare sau prin încheierea unui contract în temeiul căruia va folosi terenul respectiv.

(2) Suprafața terenului aferent se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și normelor de urbanism în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale

### **Articolul 61. Dreptul de preempțiune asupra terenurilor adiacente**

(1) În condițiile înstrăinării unui teren conform legislației în vigoare, proprietarul terenului adiacent dispune de dreptul de preempțiune la dobândirea dreptului de proprietate.

(2) Între primărie și proprietarul terenului adiacent drept de preempțiune se va da intereselor localității.

### **Articolul 62. Drept de preempțiune asupra terenurilor proprietate comună**

(1) În condițiile înstrăinării cotei de teren (terenului) într-o proprietate comună, coproprietarii acestui teren dispune de dreptul de preempțiune la dobândirea dreptului de proprietate.

(2) Între primărie și coproprietar în proprietatea comună de prioritate se va bucura coproprietarul.

### **Articolul 63 Drept de preempțiune asupra terenului pentru construcția casei individuale de locuit**

(1) Autoritățile administrației publice locale, în condițiile existenței fondului de rezervă, în mod prioritar:

a) atribuie fără plată, o singură dată, la prima căsătorie a ambilor membri a familiei **nou-formate** care n-au beneficiat nici o dată de acest drept, sectoare de teren din proprietatea publică a unității administrativ teritoriale amplasate în intravilanul localității pînă la epuizarea acestora pentru construcția caselor de locuit, anexelor gospodărești și grădini: în orașe - de la 0,04 pînă la 0,07 hectare, în localități rurale - pînă la 0,12 hectare. Dimensiunile concrete ale sectoarelor de teren se stabilesc de către autoritățile administrației publice locale;

b) trec, în limita normelor de urbanism, terenul aferent construcției privatizate, caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate care nu constituie blocuri, în proprietatea comună a proprietarilor construcțiilor proporțional suprafeței deținute în construcție.

(2) Atribuirea repetată în proprietate privată a terenurilor cetățenilor în scopurile indicate în alineatul 1 al prezentului articol, se efectuează contra plată prin vînzare la licitație, organizată de autoritatea administrației publice locale. Prețul inițial de vînzare a terenului nu va fi mai mic decît prețul normativ al pămîntului calculat în baza tarifelor stabilite de legislația în vigoare.

(3) Se admite atribuirea repetată, fără plată, a terenurilor, în scopurile prevăzute în alineatul 1 al prezentului articol, cetățenilor a căror proprietate funciară a fost distrusă în rezultatul calamităților naturale.

### **Articolul 64. Dreptul de preempțiune a autorităților publice locale**

(1) Autoritățile publice locale dispun de dreptul de preempțiune în procesul de înstrăinare a terenurilor de către proprietari.

(2) Dreptul de preempțiune al autorităților publice locale reiese din necesitatea dezvoltării sociale și economice a localităților rurale ale Republicii Moldova

## **Capitolul 6**

### **DREPT RESTRICȚIONAT ASUPRA TERENULUI**

#### **Articolul 65. Drept restricționat asupra terenului**

(1) Deținătorul de teren poate fi limitat în drepturile ce-i aparțin prin diferite interdicții stabilite de lege sau prin contract.

#### **Articolul 66. Restricțiile asupra terenurilor de calitate superioară**

(1) În scopul protejării terenurilor de calitate superioară se interzice:

a) utilizarea lor în alte scopuri decât cele agricole;

b) desfășurarea pe aceste terenuri a operațiilor tehnologice și de altă natură ce conduc la degradarea solului cu excepția:

- amplasării obiectelor liniare (drumuri, linii de telecomunicații, linii de curent electric, conducte);

- amplasării obiectivelor de exploatare (a petrolului, gazelor, construcțiilor necesare pentru deservirea procesului de producție.

- construcția obiectelor de protecție a terenurilor destinate agriculturii (a stratului de sol), ameliorative, forestiere etc. nu este considerată modificare a destinației.

(2) Restricția față de terenurile de calitate superioară, stabilită prin alin.(1), este înscrisă în registrul bunurilor imobile, în modul stabilit de legislație.

(3) Deținătorii de terenuri de calitate superioară, indiferent de proprietate, sunt informați de către autoritățile administrației publice locale despre amplasarea și statutul juridic al acestor terenuri prin „Programele de utilizare a terenurilor”.

#### **Articolul 67. Limitarea suprafeței proprietate privată**

(1) Suprafața maximă a terenurilor agricole proprietate privată, pentru o persoană fizică sau juridică, nu va depăși - 300 hectare;

(2) În condițiile în care la momentul aplicării legii proprietarul deține o suprafață mai mare decât cea indicată la aliniatul (1) se va acorda un termen de 5 ani pentru înstrăinarea suprafeței conform legislației în vigoare.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (1) și (2) va atrage după sine sancțiuni în conformitate cu legislația în vigoare

(4) Avizul restricției va fi înscris în registru bunurilor imobile.

#### **Articolul 68. Restricționarea persoanelor străine la dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole și fondului silvic**

(1) Persoanele fizice și juridice străine (apatrizi) nu dispun de dreptul de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau silvică.

(2) Persoanele străine (fizice, juridice) care au devenit proprietari de terenuri agricole sau silvice le vor înstrăina, conform legislației în termen de 3 ani.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (1) și 2 va atrage după sine sancțiuni conform legislației în vigoare.

#### **Articolul 69. Restricționarea utilizării terenurilor din zonele de protecție sanitară**

(1) În limitele zonelor de protecție sanitară se interzic activitățile incompatibile cu normele impuse de cerințele obiectelor menționate.

(2) Limitele zonelor de protecție sanitară sînt stabilite în conformitate cu prevederile legislației.

(3) Zonele de protecție sanitară se indică în natură de către autoritățile publice locale, prin semne informative, sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile și sunt aduse la cunoștința proprietarilor.

#### **Articolul 70. Excluderea terenurilor din zonele sanitare, de protecție, verzi**

(1) În condițiile în care în interiorul zonelor sanitare, zonelor de protecție, zonelor verzi sunt amplasate terenuri de o altă destinație incompatibilă cu destinația zonelor menționate, persoanele prejudiciate vor primi alte terenuri (în condiții amiabile cu proprietarul) sau vor fi răscumpărate de către autoritățile publice de stat sau locale în termen 5 ani. La preț de piață

(2) Amplasarea limitei dreptului restricționat de zonele sanitare, zonele de protecție, zonele verzi stabilite conform legislației în vigoare la propunerea autorităților publice centrale sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 71. Zonele cu impact negativ al întreprinderilor**

(1) Stabilirea zonelor de influență nu-i privează pe deținători de drepturile asupra terenurilor ce le aparțin.

(2) Din motivul substanțelor și gazelor nocive eliminate în spațiu proprietarii sunt limitați în diversitatea culturilor de câmp care pot fi cultivate suportând astfel prejudiciu.

(3) Terenurile supuse impactului negativ sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile iar proprietarii terenurilor dispun de dreptul la compensarea prejudiciilor aduse.

#### **Articolul 72. Restricționarea utilizării ariilor naturale protejate**

(1) Regimul juridic al terenurilor destinate agriculturii incluse în ariile naturale protejate, delimitarea, limitarea drepturilor și obligațiile părților sînt stabilite de Legea privind fondul ariilor naturale protejate de stat.

(2) Excluderea terenurilor ocupate de arii naturale protejate din categoria terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată și trecerea lor la proprietatea publică se efectuează în conformitate cu legislația funciară în vigoare.

(3) Restricțiile față de terenurile destinate agriculturii, incluse în ariile protejate, stabilite prin Legea privind fondul ariilor naturale protejate de stat sînt înscrise în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 73. Restricționarea utilizării terenurilor de valoare istorico-culturală**

(1) În condițiile în care obiectele de valoare istorico – culturală se află în cadrul altor categorii de destinație, deținătorii de terenuri pe care sînt amplasate astfel de obiecte sînt obligați să asigure integritatea lor, iar în caz de necesitate, să permită efectuarea lucrărilor de cercetare sau de conservare și să aducă acest fapt la cunoștința organelor administrației locale.

(2) Este interzisă orice activitate care contravine destinației acestor terenuri. În condițiile în care, în cadrul altor categorii de destinație, nu se respectă regimul stabilit pentru terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile pe care se află obiectele respective, în modul stabilit de lege, vor fi trecute la categoria terenuri de valoare istorico-culturală.

#### **Articolul 74 Aplicarea taxelor și avizelor la dreptul asupra terenului**

(1) Proprietarii terenurilor aflate în zone sanitare, de protecție, verzi, de influență care prin acțiunea acestor zone sunt aduse prejudicii dispun de dreptul de compensare a prejudiciului în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Avizul despre aplicarea taxei asupra terenului prejudiciat este înscris în registrul bunurilor imobile.

### **Capitolul 7**

## **OBLIGAȚIUNILE SUBIECTULUI RELAȚIILOR FUNCIARE**

### **Articolul 75. Obligațiile proprietarului de terenuri**

(1) Proprietarul terenului este obligat:

a) să folosească terenurile conform destinației și condițiilor de atribuire a acestora;

b) să respecte drepturile deținătorilor terenurilor adiacente și să nu admită acțiuni negative asupra terenurilor cu destinație agricolă, asupra pădurilor și altor terenuri din afara hotarelor terenurilor atribuite în proprietate, în posesiune sau în folosință;

c) să ia măsuri de protecție și ameliorare a solului și să nu admită prin acțiunile lor poluarea terenurilor cu substanțe chimice, radioactive, deșeuri industriale, naturale, ape de scurgere impurificate, îngrășăminte minerale, pesticide, organisme bacteriologice și parazitare, cu alte organisme dăunătoare;

d) să întreprindă măsurile obligatorii necesare de combatere a degradării prin: alunecări de teren; eroziune a solului, a altor procese ce înrăutățesc starea solului;

e) să îndeplinească construcția, întreținerea clădirilor, instalațiilor, amenajărilor pe terenuri, conform normelor în construcții (ecologice, sanitaro-igienice, veterinare, contra incendiilor) și altor norme;

- f) să nu cultive plante interzise de legislație;
- g) să asigure integritatea bornelor de delimitare a hotarelor;
- h) să respecte obligațiile asumate în baza actelor juridice;
- i) să achite impozitul funciar, alte obligații.

(2) Nerespectarea regulilor de utilizare a terenurilor de orice tip de proprietate sau neluarea de măsuri în vederea protejării acestuia atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de legislație.

(3) Obligațiunile proprietarului de terenuri pot fi transmise prin contract: posesorului; gestionarului terenului; deținătorului dreptului de folosință asupra terenului.

#### **Articolul 76. Obligațiunile proprietarilor în cadrul terenurile irigate**

(1) În procesul de utilizare rațională a terenurilor irigate proprietarii de teren vor respecta:

- a) condițiile de creștere a culturilor irigate (asortimentul );
- b) vor respecta condițiile de utilizare a apei;
- c) condițiile de amplasare a soarelui conform proiectului;
- d) condițiile de exploatare a sistemului;
- e) metodele de combatere a eroziunii.

(2) Deținătorii de terenuri din perimetrul sistemului de irigare vor respecta condițiile comune de exploatare, stabilite printr-un acord comun autentificat în modul stabilit de legislație.

(3) Dreptul la utilizarea resurselor de apă este eliberat deținătorilor de terenuri arabile, în modul stabilit de legislație.

#### **Articolul 77. Obligațiile proprietarului în cadrul terenurilor desecate**

(1) În procesul de utilizare a terenurilor desecate proprietarii de teren vor respecta:

- a) amplasarea soarelui în dependență de condițiile proiectului de desecare;
- b) măsurile de scurgere a apei;
- c) alte măsuri în dependență de regimul hidric.

(2) Construcția sistemelor de desecare se efectuează în baza unui acord comun între proprietarii de teren, autentificat în modul stabilit de legislație.

(3) Prejudiciile spațiale cauzate proprietarilor de teren în urma construcției sistemelor de desecare sînt compensate de persoanele fizice sau juridice în favoarea cărora au fost efectuate aceste lucrări, la preț negociabil sau în mărimea stabilită de instanța judecătorească în baza raportului experților independenți.

(4) Autoritatea administrației publice locale aduce la cunoștința proprietarilor de teren condițiile utilizării sistemelor de drenaj.

(5) În procesul valorificării terenurilor desecate vor fi respectate toate condițiile impuse de utilizarea rațională a sistemului de desecare.

#### **Articolul 78. Descopertarea stratului fertil**

(1) Deținătorul terenului este obligat să descoperteze stratul de sol fertil, în cazurile executării construcției obiectelor, să-l depoziteze în locurile indicate de serviciul reglementării relațiilor funciare conform proiectului elaborat.

#### **Articolul 79. Plata pentru folosirea terenului**

(1) Proprietarul de teren privat este obligat să achite pentru folosirea terenului o plată sub formă de impozit funciar stabilit de Codul Fiscal.

(2) Proprietarul de teren privat poate transmite obligațiunea de plată a impozitului, prin contractul de arendă – arendașului.

(3) Întreprinderile fondate de către autoritățile publice centrale pe terenurile proprietate publică a statului și întreprinderile fondate de autoritățile publice locale pe terenurile proprietate publică a unităților administrativ teritoriale, plătesc impozit funciar consiliilor locale.

(4) Persoanele fizice și juridice private pot dobîndi în folosință (arendă) terenuri proprietate publică a statului sau a unităților administrativ teritoriale de nivelul unu sau doi achitînd pentru aceasta o plată în conformitate cu prevederile contractului de arendă.

## **Articolul 80. Compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol și silvic**

(1) Modificarea categoriei de destinație a terenurilor agricole, și trecerea lor la terenurile destinate construcțiilor instalațiilor amenajărilor este însoțită de compensarea pierderilor domeniului agricol și silvic.

(2) Compensarea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor de la categoria cu destinație agricolă sau silvică la categoria „terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale se efectuează de către proprietarii de terenuri care au inițiat modificarea categoriei de destinație.

(3) Mijloacele financiare acumulate din compensarea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor de la categoria cu destinație agricolă sau silvică la o altă categorie de destinație sînt trecute la contul special al primăriei în scopul realizării Programului de conservare și sporire a fertilității solurilor din localitatea respectivă.

(4) Tarifele pentru calcularea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație sînt stabilite prin Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului.

(5) Nu se compensează pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație în următoarele cazuri:

- a) la construcția obiectelor de uz public;
- b) la construcția caselor individuale de locuit;
- c) la construcția obiectelor pe terenurile neproductive deteriorate;
- d) la trecerea terenurilor agricole în fondul forestier;
- e) creării parcurilor industriale conform legislației;
- f) cultivarea plantelor energetice;
- g) construcția obiectelor de infrastructură agricolă și agroturism, de către deținătorii terenurilor agricole și asociațiile lor.

## **Capitolul 8**

### **DOBÎNDIREA DREPTULUI ASUPRA TERENULUI**

#### **Articolul 81. Moduri de dobîndire a drepturilor asupra terenului**

(1) Dobîndirea dreptului asupra terenurilor poate fi efectuată prin următoarele moduri:

- a) în condițiile legii prin act administrativ;
- b) prin act juridic;
- c) prin succesiune;
- d) prin accesiune;
- e) prin uzucapiune;
- f) prin hotărîre judecătorească.

#### **Articolul 82 Particularitățile dobîndirii dreptului de proprietate asupra terenului în condițiile legii prin efectul actului administrativ**

(1) Dobîndirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în condițiile legii prin efectul actului administrativ se aplică în procesul de privatizare a terenurilor proprietate publică și include următoarele acțiuni:

- a) argumentarea necesității aplicării unei legi speciale în scopul formării și dobîndirii dreptului de proprietate a persoanelor fizice sau juridice asupra terenurilor proprietate publică a statului;
- b) determinarea obiectului aplicării legii: amplasarea terenurilor, suprafața;
- c) determinarea subiectului legii: a persoanelor fizice sau juridice care vor beneficia de drept în condițiile legii prin aplicarea actului administrativ;

e) elaborarea și aprobarea legii referitoare la dobândirea dreptului asupra terenurilor proprietate publică ;

f) elaborarea actului administrativ care va identifica persoana (persoanele) și terenul în natură, va elabora și autentifica documentul de drept;

g) transpunerea terenurilor fiecărei persoane fizice sau juridice în natură;

h) înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului în condițiile legii prin act administrativ.

### **Articolul 83. Particularitățile aplicării actului juridic în scopul dobândirii, modificării, stingerii drepturilor asupra terenurilor**

(1) Dobândirea, modificarea, stingera drepturilor și obligațiilor asupra terenurilor reprezintă o manifestare a voinței (amiabilă) între două sau mai multe persoane fizice și juridice.

(2) Forma actului juridic aplicat în scopul dobândirii, modificării, stingerii drepturilor asupra terenurilor este scrisă și autentică.

(3) Actul juridic scrisă și autentică alcătuit în scopul dobândirii, modificării, stingerii unui drept asupra terenului reprezintă documentul de drept al persoanei fizice sau juridice asupra terenului

(4) Dreptul asupra terenului stabilit de către actul juridic se răspîndește în limitele hotarelor menționate în planul cadastral (extrasul din planul cadastral). În acest sens planul cadastral (extrasul din planul cadastral reprezintă anexa nr. 1 al actului juridic.

(5) Actul juridic este aplicat în scopul scopul dobândirii, modificării, stingerii drepturilor doar asupra terenurilor înregistrate în registrul bunurilor imobile

(6) Termenul înregistrării dreptului asupra terenului este stabilit prin legea cu privire la înregistrarea terenurilor (bunurilor imobile)

### **Articolul 84. Dobândirea dreptului asupra terenului prin succesiune**

(1) Dobândirea dreptului asupra terenului prin moștenire se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului civil.

(2) Terenurile care au devenit obiectul moștenirii în conformitate cu legea dar nu și-au găsit proprietarul în termenii stabiliți de legislație vor trece în posesiunea autorităților publice locale conform Codului Civil în baza dreptului de moștenire vacantă.

(3) Coproprietarii terenurilor întreprinderilor, în condițiile insolvenței (falimentului) sau dizolvării de asemenea pot dobîndi dreptul asupra terenului în conformitate cu legislației în vigoare.

(4) Documentul de drept **asupra terenului dobîndit prin succesiune este**

a) certificatul de moștenire – în cazul dobîndirii dreptului prin moștenire;

b) hotărîrea instanței judecătorești – în cazul insolvenței (falimentului);

c) procesul verbal - în cazul dizolvării întreprinderii.

(5) În cazurile cînd terenurile, obiect al moștenirii, nu sunt înregistrate, deținătorii dreptului:

a) vor îndeplini măsurătorile terestre necesare determinării amplasării limitelor hotarelor drepturilor dobîndite;

b) vor coordona hotarele terenurilor moștenite cu proprietarii adiacenți;

c) vor prezenta certificatul de moștenire, dosarul tehnic al măsurătorilor terestre coordonat cu vecinii spre înregistrare în registrul bunurilor imobile.

### **Articolul 85 Particularitățile dobîndirii dreptului asupra terenului prin accesiune naturală**

(1) Efectul accesiunii naturale apare în procesul strămutării lente a malurilor obiectelor acvatiche atît curgătoare cît și a heleșteielor, iazurilor, canalelor sau alte ape.

(2) Efectul accesiunii naturale poate avea loc și în cazurile când strămutarea a fost bruscă, ireversibilă iar proprietarul terenului din care a fost smulsă o parte importantă nu-l poate revendica în termen de un an de la data când proprietarul terenului la care sa alipit partea a intrat în posesiune.

(3) Data intrării în posesie a proprietarului la care sa alipit terenul va fi notificată în registrul bunurilor imobile.

(4) Prezenta lege va reglementa doar relațiile funciare în condițiile de accesiune naturală a terenurilor drepturile asupra cărora sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(5) În condițiile accesiunii naturale a terenurilor drepturile asupra cărora nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, la solicitarea părților implicate vor fi îndeplinite măsurătorile necesare, coordonarea amplasării liniilor de hotar cu proprietarii adiacenți apoi se va efectua înregistrarea primară a acestor terenuri.

(6) În cazul în care o apă curgătoare, formînd un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran acesta devine proprietarul insulei astfel create

#### **Articolul 86. Particularitățile accesiunii naturale provocată de apele curgătoare**

(1) Terenurile apelor curgătoare reprezintă proprietatea publică a statului

(2) Procesul de strămutare a malurilor apelor curgătoare are ca efect:

a) majorarea suprafeței terenurilor unui mal al apei curgătoare din contul terenurilor proprietății publice a statului (a apei curgătoare);

b) diminuarea suprafeței terenurilor proprietarului altui mal prin alipirea lor la apa curgătoare și respectiv la proprietatea publică a statului

(3) Modificarea drepturilor asupra terenurilor supuse accesiunii naturale se va efectua concomitent asupra tuturor suprafețelor afectate prin înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

(4) Proprietarul terenurilor diminuate dispune de dreptul la compensarea pierderilor din partea statului în mărimea valorii de piață a terenurilor .

#### **Articolul 87. Particularitățile accesiunii naturale provocată de strămutarea malurilor heleșteielor, iazurilor, canalelor sau alte ape.**

(1) Malurile heleșteielor, iazurilor (lacurilor) canalelor, altor ape decît cele curgătoare pot fi strămutate sub acțiunea factorilor naturali în egală măsură: spre majorarea obiectului acvatic sau spre diminuarea lui.

(2) Efectul accesiunii în cazurile al (1) vor fi recunoscute în termen de un an dacă părțile n-au revenit la situația inițială.

(3) Diminuarea suprafeței obiectului acvatic din motivul condițiilor naturale nu va majora suprafața terenurilor adiacente

(4) Majorarea suprafeței terenurilor obiectului acvatic din contul terenurilor adiacente, în condiții ireversibile, va fi înregistrată în registrul bunurilor imobile ca o posesiune comună sau la înțelegerea părților terenurile supuse accesiunii vor fi compensate la valoarea de piață.

#### **Articolul 88. Particularitățile dobîndirii dreptului asupra terenului prin accesiune artificială**

(1) Accesiunea artificială este recunoscută în condițiile în care un teren fiind sub influența fenomenelor naturale amenință construcții și amenajări.

(2) Proprietarul construcțiilor, amenajărilor poate dobîndi dreptul de proprietate sau folosință asupra terenului ce amenință construcțiile, amenajările, în scopul întreprinderii măsurilor de protecție.

(3) Extinderea dimensiunilor terenurilor (construcțiilor, amenajărilor) amenințate este efectuată la inițiativa subiectului (proprietarului) terenului amenințat.

(4) Documentul de drept asupra terenului va fi extrasul din registru modificat în baza măsurărilor bazate pe:

- a) contractul de transmitere a dreptului de proprietate sau de folosință a terenului;
- b) decizia autorității publice locale – în condițiile când terenul ce amenință este proprietatea publică a unității administrativ teritoriale.

#### **Articolul 89. Particularitățile dobândirii dreptului asupra terenului prin uzucapiune**

(1) Uzucapiunea reprezintă un mod de dobândire a dreptului asupra terenului ca rezultat al posedării lui cu bună credință, cu nume de proprietar, pe parcursul a 15 ani.

(2) Posesiune cu bună credință include exercitarea voită a stăpînirii de fapt a terenului.

(3) Prin exercitarea voită a stăpînirii terenului se înțelege:

a) acceptarea de către proprietar a dobândirii dreptului prin uzucapiune de către persoană interesată;

b) folosirea terenului de către persoana interesată, în folosul său, conform legislației în vigoare și îndeplinirea obligațiilor ce revin din dreptul de proprietate (impozite, alte obligațiuni asupra terenului)..

(4) Interesul de a dobîndi dreptul asupra terenului prin uzucapiune este înregistrat în registrul bunurilor imobile.

(5) Pretendentul la dreptul de proprietate ca rezultat a uzucapiunii va iniția procedura de dobîndire a dreptului înainte cu cel puțin de doi ani pînă la expirarea termenului de 15 ani.

(6) Procedura de dobîndire a dreptului de proprietate prin uzucapiune va include:

a) demonstrarea posedării voite a terenului cu bună credință;

b) respectarea intereselor proprietarului asupra terenului.

(7) Registratorul va informa proprietarul terenului despre inițiativa de uzucapiune.

(8) Modificarea înscrisului în registru se va efectua după expirarea termenului de 15 ani în baza cererii pretendentului la uzucapiune.

(9) Documentul de drept asupra terenului dobîndit prin uzucapiune poate servi:

a) cererea pretendentului la dobîndirea dreptului prin uzucapiune înregistrată în registrul bunurilor imobile cu doi ani mai înainte de expirarea termenului de 15 ani;

b) hotărîrea instanței de judecată adoptată la solicitarea pretendentului la uzucapiune, după expirarea termenului de 15 ani;

(10) Motiv de respingere a dreptului de proprietate prin uzucapiune sau de întrerupere termenului pentru invocarea uzucapiunii poate fi:

a) declarația de refuz a proprietarului;

b) avize de respingere a cererii din partea rudelor interesate prin hotărîrea instanței de judecată.

(11) Litigiile apărute în procesul dobîndirii dreptului de uzucapiune sunt soluționate în conformitate cu legislația în vigoare

#### **Articolul 90. Particularitățile dobîndirii dreptului asupra terenului prin hotărîre judecătorească**

(1) În condițiile de litigiu și lipsei amiabilității în procesul de soluționare a litigiului, dobîndirea dreptului asupra terenului poate fi efectuată în baza hotărîrei instanței judecătorești care va servi document de drept în procesul înregistrării.

(2) În cazurile când terenul dobîndit prin hotărîre judecătorească nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, deținătorul documentului de drept se va adresa cu o cerere Oficiului cadastral teritorial pentru executarea lucrărilor de transpunere a hotarelor în natură conform legislației.

#### **Articolul 91. Dobîndirea dreptului asupra terenului în scopul extragerii zăcămintelor de substanțe minerale utile**

(1) În scopul extragerii zăcămintelor de substanțe minerale utile persoanele fizice sau juridice, conform legislației funciare poate dobîndi dreptul atît de proprietate cît și de folosință.

(2) Terenurile proprietate publică a statului, pot fi transmise în modul stabilit, pentru extragerea zăcămintelor de substanțe minerale, în folosința întreprinderilor, la inițiativa autorității publice centrale din domeniu, prin hotărâre de Guvern dacă legislația nu prevede altfel.

(3) Terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pot fi transmise, în modul stabilit, pentru extragerea zăcămintelor de substanțe minerale utile, în folosința întreprinderilor, în baza hotărârii consiliului local, dacă legislația nu prevede altfel.

(4) Extragerea zăcămintelor de substanțe minerale utile în baza dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole sau forestiere va necesita compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol conform legislației în vigoare.

#### **Articolul 92. Suspendarea dreptului asupra terenului**

(1) Dreptul deținătorului asupra terenului poate fi suspendat în condițiile:

- a) renunțării benevole a deținătorului la teren;
- b) înstrăinării terenurilor de către proprietar;
- c) retragerii terenurilor pentru nevoile statului și societății;
- d) decesului proprietarului;
- e) neachitării impozitului asupra terenului conform legislației în vigoare mai mult de doi ani; prin instanța de judecată;
- f) expirării termenului pentru care a fost transmis în folosință;
- g) încetării activității întreprinderii, instituției, organizației;
- h) nerespectării condițiilor contractului de arendă,
- i) exploatarea terenului prin metode care conduc la degradarea solului, la poluarea chimică, radioactivă, de o altă natură, la înrăutățirea situației ecologice;
- j) folosirii terenurilor irigate sau desecate prin metode ce conduc la, salinizare secundară și la apariția focarelor de eroziune prin irigare, surplus de umiditate (mlaștini);

### **Capitolul 9**

#### **PROTECȚIA DREPTULUI ASUPRA TERENURILOR**

##### **Articolul 93. Obiectul înregistrării funciare**

(1) Terenurile, drepturile și obligațiunile asupra lor sunt supuse înregistrării obligatorii în Registrul bunurilor imobile de către Întreprinderea Specializată în Cadastru în modul stabilit de legea Cadastrului bunurilor imobile.

(2) Sectorul de teren, obiect al relațiilor funciare, este identificat (determinat) prin hotare fixe sau generale.

##### **Articolul 94. Înregistrarea drepturilor asupra terenurilor**

(1) Protecția dreptului de proprietate și altor drepturi reale supra terenurilor se manifestă prin mecanismul de înregistrare în registrul bunurilor imobile.

(2) Înregistrarea drepturilor asupra terenurilor în registrul bunurilor imobile poate fi:

- a) înregistrare primară;
- b) înregistrare curentă.

(3) Înregistrarea primară (inițială) se referă la drepturile asupra terenurilor nou formate se înfăptuiește în baza documentului de drept și a măsurărilor (planului cadastral) care stabilesc limitele răspândirii dreptului.

(4) Înregistrarea curentă se referă la modificările (completările) înscrisului în registru motivate de:

- a) schimbarea proprietarului;
- b) modificarea hotarelor dreptului asupra terenului înregistrat, a altor elemente de dezvoltare a terenului;
- c) înregistrarea altor drepturi, obligațiuni, restricții asupra terenurilor înregistrate.

##### **Articolul 95. Obligatorietatea măsurărilor terestre**

(1) Măsurările terestre reprezintă un element obligatoriu în procesul de determinare a hotarelor (limitelor) dreptului asupra terenului în cadrul înregistrării terenurilor ca măsură de protecție a drepturilor.

(2) Documentul de drept asupra terenului prezentat spre înregistrare va fi însoțit de dosarul tehnic în care se confirmă dimensiunile obiectului înregistrării, actul de coordonare a hotarelor cu proprietarii adiacenți.

## **Capitolul 10**

### **PLANIFICAREA, MANAGEMENTUL ȘI UTILIZAREA TERENURILOR**

#### **Articolul 96. Planificarea utilizării terenurilor**

(1) Planificarea utilizării durabile a terenurilor reprezintă mecanismul principal de elaborare și implementare a politicilor de stat în domeniul relațiilor funciare.

(2) În scopul planificării utilizării terenurilor sunt elaborate:

a) la nivel național - Schema planificării utilizării resurselor funciare a Republicii Moldova;

b) la nivel raional - Schema planificării și utilizării resurselor funciare ale raionului;

c) la nivel de comună (sat) - Schema planificării, și utilizării resurselor funciare ale satului (comunei).

(2) Schema planificării și utilizării resurselor funciare a Republicii Moldova este elaborată de către autoritățile publice centrale în domeniul resurselor funciare, pe un termen de 20-25 de ani și include dezvoltarea durabilă a resurselor funciare în interesul comun al țării și al autorităților locale și aprobată de Guvern

(3) Schema planificării și utilizării resurselor funciare ale raionului este elaborată, la inițiativa consiliului raional, de către autoritățile publice centrale în domeniul resurselor funciare, pe un termen de 15-20 de ani și include dezvoltarea durabilă a resurselor funciare în interesul comun al raionului administrativ și al localităților coordonată cu Schema planificării și utilizării resurselor funciare a Republicii Moldova.

(4) Schema planificării, și utilizării resurselor funciare ale satului (comunei) este elaborată, la inițiativa consiliului primăriei, de către autoritățile publice centrale în domeniul resurselor funciare, pe un termen de 10-15 ani și include dezvoltarea durabilă a resurselor funciare în interesul comun al localității și al raionului în ansamblu coordonată cu Schema planificării administrării și utilizării resurselor funciare a raionului.

#### **Articolul 97. Managementul utilizării terenurilor**

(1) Managementul utilizării terenurilor are scopul de a evalua procesul de planificare și utilizare a terenurilor, realizare a politicii de stat în domeniul relațiilor funciare.

(2) În rezultatul managementului utilizării terenurilor sunt elaborate concepțiile utilizării durabile care își găsesc reflectare în Schemele de planificare și utilizare de diferite niveluri

#### **Articolul 98. Utilizarea durabilă a terenurilor**

(1) Utilizarea durabilă a terenurilor obligă deținătorii de terenuri indiferent de proprietate și formă organizatorico – juridică la un echilibru între activitatea economică și protecția naturii.

(2) În scopul utilizării durabile a terenurilor sunt aplicate politicile de stat de subvenționare, investiții, creditare, fiscale, administrative etc.

## **TITLUL IV. REGLEMENTĂRI FUNCiare. COMPETENȚE**

### **Capitolul 1**

#### **CONSOLIDAREA TERENURILOR**

##### **Articolul 99. Scopul consolidării terenurilor**

(1) Consolidarea terenurilor agricole reprezintă un complex de acțiuni organizatorice, juridice și tehnice, întreprinse în scopul optimizării dimensiunii, amplasamentului terenurilor și

organizării sistemului de măsuri în vederea combaterii eroziunii solului și sporirii fertilității lui, creînd condiții propice pentru activitatea economică a gospodăriilor țărănești (de fermier), a întreprinderilor și cooperativelor agricole de producție, care cultivă pământul aflat în proprietate privată.

(2) Politica de stat în domeniul consolidării terenurilor este elaborată în cadrul Programului de consolidare a terenurilor agricole, aprobat de Guvern.

(3) Programul de consolidare este dezvoltat și realizat în cadrul proiectelor de consolidare a terenurilor

#### **Articolul 100. Proiectul de consolidare a terenurilor**

(1) Acțiunile necesare de a fi întreprinse în scopul consolidării terenurilor agricole sunt elaborate în cadrul proiectului de consolidare.

(2) Proiectul de consolidare poate fi complex sau individual.

(3) Proiectul complex de consolidare este inițiat de consiliul local susținut de o majoritate de proprietari, și respectiv va avea un conținut multilateral.

(4) Proiectul individual de consolidare va include terenurile la doi sau mai mulți proprietari, va avea scopul reparcelării terenurilor și va fi inițiat la solicitarea proprietarilor.

(5) Indiferent de conținutul său proiectul de consolidare este examinat și aprobat de proprietari.

(6) Proiectul de consolidare a terenurilor este elaborat de către o persoană juridică, selectată în modul stabilit sau fizică licențiată.

(7) Cheltuielile ce țin de elaborarea și implementarea proiectului de consolidare, întreprinse de primărie, în vederea investigării și evaluării terenului, autentificării și înregistrării drepturilor parvenite în procesul consolidării, vor fi suportate din bugetul de stat, din bugetul unității administrativ-teritoriale respective sau din alte surse de finanțare neinterzise de lege.

#### **Articolul 101. Procedura elaborării proiectului de consolidare**

(1) Procedura de elaborare și de implementare a proiectului de consolidare este următoarea:

a) dispoziția primarului cu privire la inițierea proiectului de consolidare;

b) determinarea obiectului (localității) și subiectului consolidării (terenurilor și proprietarilor de terenuri care vor fi implicați în procesul de elaborare și implementare a proiectului de consolidare);

c) analiza situației (acumularea informației despre terenuri și proprietarii de terenuri);

d) elaborarea metodelor de consolidare coordonate și acceptate de participanții la proiectul de consolidare;

e) aprobarea proiectului de consolidare de consiliul local;

f) elaborarea documentului (proiectului de contract) care rezultă din conținutul proiectului de consolidare (contracte de vânzare - cumpărare, de schimb, de arendă, titluri de autentificare în cazul redefinirii hotarelor etc.);

g) autentificarea documentelor (contractului) care rezultă din conținutul proiectului de consolidare;

h) înregistrarea documentelor de drept la oficiul cadastral teritorial.

(2) Dispoziția primarului cu privire la inițierea procesului de consolidare a terenurilor se va aduce la cunoștința solicitanților și se va depune la oficiul cadastral teritorial pentru efectuarea înregistrării de rigoare în registrul bunurilor imobile.

(3) Proiectul de consolidare a terenului examinat de către proprietari, se aprobă de către consiliul sătesc (comunal), orașenesc, municipal. Decizia privind aprobarea proiectului de consolidare va conține numele proprietarilor de terenuri consolidate, date despre suprafața și numerele cadastrale ale terenurilor fiecărui proprietar. În temeiul deciziei cu privire la aprobarea proiectului de consolidare se eliberează documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren.

(4) Proiectul de consolidare a terenurilor, aprobat prin decizia consiliului sătesc (comunal), orașenesc, municipal, servește temei juridic pentru autentificarea și înregistrarea contractelor corespunzătoare, pentru modificarea planului cadastral al localității respective.

(5) Proiectul de consolidare a terenului se consideră finalizat după înregistrarea drepturilor aferente în registrul bunurilor imobile.

(6) Prevederile prezentului articol nu interzic sau nu restrâng activitățile de consolidare a terenului întreprinse independente de proprietarii de terenuri din propriile resurse.

(7) Consolidarea terenurilor este desfășurată în conformitate cu Legea cu privire la consolidarea terenurilor.

## **Capitolul 2**

### **MODIFICAREA CATEGORIEI DE DESTINAȚIE**

#### **Articolul 102. Inițiativa modificării categoriei de destinație a terenurilor**

(1) Inițiativa modificării categoriei de destinație a terenurilor indiferent de categoria de destinație și tipul proprietății aparține proprietarului și anume:

a) pentru terenurile proprietate privată – proprietarului de teren;

b) pentru terenurile proprietate publică a unităților administrativ teritoriale – consiliul local de nivelul unu sau doi, a unității teritoriale autonome Găgăuzia;

c) pentru terenurile proprietate publică a statului - gestionarul terenului prin decizia Guvernului în calitate de proprietar.

(2) Inițiativa de modificare categoriei de destinație include următoarele:

a) adoptarea deciziei proprietarului de modificare a categoriei de destinație, determinarea amplasării concrete a terenului propus spre modificare, formularea scopului modificării;

b) informarea primăriei de către proprietar referitor la decizia de modificare a categoriei de destinație;

c) coordonarea deciziei de modificare a categoriei de destinație cu instituțiile respective publice în domeniul: sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții altele, conform legislației;

d) prezentarea către Agenția Relații Funciare și Cadastru a deciziei proprietarului la care se vor anexa avizele pozitive ale instituțiilor publice din domeniul sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții spre examinare.

(3) Modificarea categoriei de destinație a terenurilor se va efectua prin modificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile iar extrasul din Registrul bunurilor imobile va argumenta modificarea categoriei de destinație.

#### **Articolul 103. Modificarea categoriei de destinație a terenurilor agricole, fondului forestier, fondului apelor**

(1) În conformitate cu prevederile prezentei legi Agenția Relații Funciare și Cadastru, conform Regulamentului aprobat de Guvern va estima pierderile aduse sectorului agricol în scopul compensării lor de către proprietar și după compensarea pierderilor va decide asupra permisiunii modificării înscrisului în Registrul bunurilor imobile.

(2) În baza extrasului obținut de modificare a înscrisului în registrul bunurilor imobile proprietarul de terenuri va dobândi dreptul de utilizare a terenului în scopurile preconizate de destinația nouă.

(3) Trecerea terenurilor destinate agriculturii la fondul forestier sau fondul apelor sau invers este efectuată fără plată, în baza modificării înscrisului în Registrul bunurilor imobile, la inițiativa (cererea) proprietarului, în baza planului amplasării și avizului pozitiv al organelor respective.

#### **Articolul 104. Modificarea categoriei de destinație a „Terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale”**

(1) Modificarea categoriei și subcategoriilor de destinație a terenurilor pentru construcții, instalații, amenajări alte scopuri speciale și trecerea lor la terenuri destinate agriculturii, fondului silvic sau fondului apelor, se efectuează la cererea proprietarului prin modificarea înscrisului în registrul bunurilor imobile, dacă legislația nu prevede altfel.

(2) Terenurile destinate scopurilor speciale sunt terenuri proprietate publică a statului de domeniu public. Modificarea categoriei de destinație este efectuată la inițiativa proprietarului prin înscrisul în Registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 105. Particularitățile modificării categoriei de destinație a terenurilor agricole de categorie superioară**

(1) Modificarea categoriei de destinație a terenurilor agricole de calitate superioară și extragerea lor din circuitul agricol poate fi admisă doar în cazuri excepționale prin derogare de la prezenta lege de către Parlament.

(2) Criteriul de excepționalitate îl stabilește Agenția Relații Funciare și Cadastru:

a) pentru terenurile proprietate privată, la inițiativa proprietarului;

b) pentru terenurile proprietate publică a unităților administrativ teritoriale, la inițiativa deținătorului de teren coordonată cu consiliile locale de nivelul unu sau doi, sau după caz a unității teritoriale autonome Găgăuzia;

c) pentru terenurile proprietate publică a statului, la inițiativa gestionarului de teren – Guvernul.

(3) În toate cazurile excepționale, inițiativele de modificare a categoriei de destinație prin derogare de la prezenta lege sunt analizate de Guvern care va elabora și prezenta Parlamentului propunerile respective conform legislației în vigoare de derogare de la lege.

(4) Modificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile referitor la categoria de destinație a terenurilor agricole de calitate superioare este efectuat doar în baza derogării de la prezenta lege.

#### **Articolul 106. Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau silvic**

(1) Retragera temporară a unor terenuri cu destinație agricolă sau forestieră, cu excepția terenurilor fondului forestier proprietate publică a statului, pentru executarea prospecțiunilor geologice, a lucrărilor de cercetare arheologică, de instalare a liniilor de telecomunicații, de transport electric sau a conductelor de gaz, a rețelelor și a sistemelor de canalizare, a apeductelor și a altor instalații similare pe terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se aprobă de autoritățile administrației publice locale, cu acordul deținătorilor de terenuri și a autorităților publice centrale de mediu.

(2) Solicitantul (persoana fizică sau juridică) retragerii temporare a terenurilor din categoria cu destinație agricolă sau forestieră va întreprinde acțiunile necesare de restituire a terenurilor în starea inițială.

(3) În caz de necesitate a lichidării urmărilor avariilor și a executării lucrărilor de urgență, retragera terenurilor se va efectua, indiferent de tipul proprietății, cu acordul deținătorului de teren, în condițiile stabilite de legislație.

#### **Articolul 107. Repararea prejudiciilor cauzate deținătorilor de terenuri**

(1) Prejudiciile cauzate prin retragera temporară a terenurilor, precum și prin limitarea drepturilor sau prin degradarea calității terenurilor, ca urmare a activității persoanelor juridice și/sau fizice, vor fi reparate integral, inclusiv beneficiul ratat, deținătorilor de terenuri care au suportat prejudiciile.

(2) Repararea prejudiciilor este pusă pe seama persoanelor fizice și/sau juridice cărora li s-au repartizat terenuri, precum și a persoanelor fizice și/sau juridice a căror activitate duce la limitarea drepturilor deținătorilor de terenuri în legătură cu stabilirea zonelor de protecție, a zonelor sanitare și de apărare a obiectelor, la degradarea calității terenurilor adiacente ori la folosirea lor în alte scopuri, la diminuarea volumului și a calității producției agricole, în condițiile legii.

### Capitolul 3

## COMPETENȚA AUTORITĂȚILOR PUBLICE ÎN DOMENIUL REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare, ADMINISTRĂRII ȘI PROTECȚIEI RESURSELOR FUNCiare

### Articolul 108. Competența Parlamentului în reglementarea relațiilor funciare

(1) De competența Parlamentului ține:

- a) adoptarea cadrului legislativ și controlul asupra implementării acestuia;
- b) stabilirea și modificarea suprafețelor cu regim juridic special;
- c) stabilirea tarifelor pentru calcularea prețului normativ al pământului și stabilirea cotelor impozitului funciar;
- d) aprobarea listei persoanelor juridice ale căror terenuri agricole rămân în proprietatea publică a statului și adoptarea hotărârilor de redistribuire și de înstrăinare a acestora;
- e) examinarea problemelor privind transmiterea, în caz de necesitate a asigurării apărării naționale, a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului;
- f) soluționarea altor chestiuni ce țin de competența Parlamentului.
- g) stabilirea hotarelor administrative ale localităților

### Articolul 109. Competența Guvernului în reglementarea relațiilor funciare

(1) De competența Guvernului ține:

- a) elaborarea și promovarea politicilor în domeniul planificării, administrării, (gestionării) utilizării fondului funciar al Republicii Moldova în calitate de resursă naturală limitată de către toți proprietarii;
- b) aprobarea planului de acțiuni anual privind consolidarea terenurilor agricole;
- c) aprobarea indicilor generali ai cadastrului funciar anual al Republicii Moldova;
- d) organizarea controlului asupra respectării legislației funciare de către toți subiecții dreptului asupra terenurilor;
- e) modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară.

(2) Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare pe întreg teritoriul Republicii Moldova se exercită în conformitate cu legislația în vigoare prin intermediul Inspectoratului de stat în domeniul relațiilor funciare .

(3) În nume de proprietar al terenurilor proprietate publică a statului Guvernul va beneficia de dreptul respectiv și va respecta obligațiunile la egal cu toți proprietarii de terenuri.

### Articolul 110. Competența autorităților administrației publice centrale

(1) De competența autorităților administrației publice centrale ține:

- a) administrarea, în numele Guvernului, a terenurilor proprietate publică a statului;
- b) elaborarea programelor de utilizare rațională a terenurilor proprietate publică a statului aflate în administrare;
- c) transmiterea terenurilor proprietate publică a statului în folosință întreprinderilor față de care exercită împuternicirile de fondator, în conformitate cu legislația în vigoare;
- d) exercitarea controlului privind folosirea terenurilor proprietate publică a statului în limita competențelor funcționale;
- e) elaborarea propunerilor de înstrăinare a terenurilor proprietate publică a statului în proprietate privată.

### Articolul 111. Competența consiliilor raionale, municipale, unității teritoriale autonome Găgăuzia

(1) De competența consiliilor raionale, municipale, a unității teritoriale autonome Găgăuzia ține:

- a) exercitarea controlului asupra respectării legislației funciare în vigoare în domeniul folosirii și protecției terenurilor (solurilor);
- b) aprobarea indicilor generali ai cadastrului funciar raional, municipal, al unității teritoriale autonome Găgăuzia;

c) elaborarea propunerilor privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale;  
d) inițiază procedura de modificare a categoriei de destinație a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ teritoriale;

e) exercitarea altor împuterniciri ce țin de utilizarea fondului funciar, reglementarea relațiilor funciare și cadastrului agricol, în conformitate cu legislația în vigoare.

#### **Articolul 112. Competența consiliilor sătești (comunale), orășenești**

(1) De competența consiliilor sătești (comunale), orășenești țin:

a) aprobarea Schemei planificării, administrării și utilizării resurselor funciare ale satului (comunei);

b) determinarea limitelor zonelor funcționale în cadrul terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale destinate construcțiilor, zonelor verzi etc.;

c) stabilirea perimetrului intravilanului;

d) elaborarea propunerilor de modificare a hotarelor unităților administrativ-teritoriale;

e) adoptarea deciziilor privind conservarea terenurilor agricole conform normelor stabilite de Guvern;

f) aprobarea anuală (la 1 ianuarie) a indicilor generali ai cadastrului funciar sătesc (comunal), orășenesc;

g) retragerea terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pentru cauză de utilitate publică de la titularii dreptului de administrare a terenului, în modul stabilit de prezentul Cod, de Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică și de alte acte legislative;

h) adoptarea deciziilor de modificare a domeniului tipului de proprietate publică a unităților administrativ teritoriale;

i) adoptarea deciziilor cu privire la trecerea în proprietatea cetățenilor a terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, destinate pentru construcția caselor de locuit ce nu constituie blocuri, a anexelor gospodărești, cu excepția construcțiilor amplasate pe terenurile arendate și a cazurilor de ocupare neautorizată, în corespundere cu Legea privind administrarea și deetimizarea proprietății publice și cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului;

j) atribuirea terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale în proprietate sau în gestiune, fără modificarea categoriei lor de destinație;

k) elaborarea propunerilor de modificare a categoriei de destinație a terenurilor a terenurilor proprietate publică a unității administrativ teritoriale;

l) modificarea hotarelor terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale;

m) stabilirea și marcarea prin borne a hotarelor terenurilor la atribuirea terenurilor în proprietate sau folosință, cu excepția terenurilor proprietate publică a statului.

#### **Articolul 113. Competența primarului**

(1) De competența primarului țin:

a) coordonarea procesului de organizare și amenajare (consolidare) a terenurilor cu destinație agricolă;

b) aprobarea proiectelor de consolidare benevolă (organizare a teritoriului) a terenurilor agricole din cadrul comunei la consiliul primăriei;

c) exercitarea controlului privind respectarea legislației funciare în domeniul folosirii terenurilor;

d) întocmirea și înmînarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren la transmiterea gratuită a terenurilor proprietate publică în proprietate privată;

e) ținerea cadastrului funciar în hotarele administrative ale satului (comunei), orașului, municipiului;

f) exercitarea altor împuterniciri, conform legislației.

#### **Articolul 114. Comisia funciară**

(1) În scopul reglementării relațiilor funciare, autoritățile administrației publice locale constituie comisii funciare din consilieri ai consiliilor locale, specialiști ai organelor de stat pentru reglementarea relațiilor funciare, reprezentanți ai întreprinderilor agricole, alți reprezentanți ai unității administrativ – teritoriale respective.

(2) Funcția de bază a comisiei funciare este de a implementa (realiza) politica utilizării raționale a resurselor funciare în hotarele administrative ale localității, coordonând interesele locale și centrale în domeniul relațiilor funciare.

(3) Comisia funciară a consiliului local va activa în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern

#### **Articolul 115 Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare.**

(1) Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare pe întreg teritoriul Republicii Moldova se exercită în conformitate cu legislația în vigoare prin intermediul Inspectoratului de stat în domeniul relațiilor funciare .

#### **Articolul 116. Responsabilitatea pentru încălcarea legislației funciare**

(1) Persoanele fizice și juridice subiecți ai dreptului de proprietate poartă răspunderea civilă, contravențională sau penală în conformitate cu legislația în vigoare pentru:

- a) nerespectarea normelor de modificare a categoriei de destinație a terenurilor;
- b) nerespectarea drepturilor proprietarilor, posesorilor, beneficiarilor terenurilor adiacente;
- c) poluarea terenurilor cu substanțe chimice și radioactive, cu deșeuri industriale etc.;
- d) abaterea de la proiectul de organizare a teritoriului, de ameliorare, de altă natură, precum și folosirea terenurilor, fără a se ține seama de scopul pentru care au fost repartizate;
- e) neluarea măsurilor de preîntâmpinare a eroziunii solului, a altor procese ce înrăutățesc starea solului, precum și neîndeplinirea măsurilor obligatorii pentru îmbunătățirea calității lui;
- f) nimicirea stratului de sol fertil, decopertarea neselectivă, precum și folosirea lui neconformă destinației;
- g) cultivarea plantelor interzise de legislație;
- h) nerespectarea normelor (ecologice, sanitaro-igienice, contra incendiilor și alte norme) în procesul de construcție, întreținere a clădirilor (construcțiilor), instalațiilor pe terenuri;
- i) încălcarea termenului de restituire a terenurilor ocupate temporar;
- j) amplasarea construcțiilor și darea în exploatare a obiectelor ce provoacă efecte de poluare a solului;
- k) falsificarea sau tănuirea informației despre fondul funciar disponibil;
- l) ocuparea nelegitimă a terenurilor;
- m) construcția nelegitimă;
- n) distrugerea bornelor de hotar.

### **DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

#### **Articolul 117.**

(1) Guvernul, în termen de un an, va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

(2) La data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă:

Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.107, art.817);

Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 829 din 25 decembrie 1991 privind punerea în aplicare a Codului funciar (Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, 1991, nr.8);

Legea nr.1322-XII din 9 martie 1993 pentru completarea și modificarea Codului funciar (Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, 1993, nr.3, art.58);

Legea nr.1356-XII din 18 martie 1993 pentru completarea articolului 12 din Codul funciar (Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, 1993, nr.3, art.60);

Legea nr.369-XIII din 10 februarie 1995 pentru modificarea și completarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1995, nr.13, art.133);

Legea nr.421-XIII din 31 martie 1995 privind modificarea articolului 13 al Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1995, nr.24, art.279);

Legea nr.110 din 25 ianuarie 1996 privind controlul constituționalității unor prevederi ale Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr.10 art.110);

Articolul 3 din Legea nr.788-XIII din 26 martie 1996 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr.40-41, art. 367);

Legea nr.12 din 2 octombrie 1996 cu privire la constituționalitatea unor prevederi ale Legii nr.369-XIII din 10 februarie 1995, Legii nr.745-XIII din 23 februarie 1996 și Hotărârii nr.460-XII din 23 ianuarie 1991 privind realizarea dreptului de dispoziție asupra pământului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr.67-68, art.22);

Legea nr.788-XII din 26 martie 1996 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova,1996, nr.40-41, art. 367);

Legea nr.1202-XIII din 29 mai 1997 pentru modificarea și completarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr.43-44, art. 383);

Legea nr.173-XIV din 22 octombrie 1998 pentru modificarea și completarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.108, art.656);

Legea nr.528-XIV din 22 iulie 1999 pentru modificarea și completarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr.90-92, art.460);

Legea nr.1184-XIV din 27 iulie 2000 privind completarea articolului 12 din Codul funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr.106-108, art.775);

Legea nr.528-XV din 11 octombrie 2001 pentru modificarea articolului 12 din Codul funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.131-132, art.985);

Legea nr. 1006-XV din 25 aprilie 2002 pentru modificarea și completarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.71-73, art.573);

Articolul 3 din Legea nr.240-XV din 13 iunie 2003 privind modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr.138-140, art.557);

Legea nr. 277-XV din 16 iulie 2004 pentru modificarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr.132-137, art.712);

Articolul 1 din Legea nr. 356-XVI din 23 decembrie 2005 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr.21-24, art.97);

Articolul 1 din Legea nr. 266-XVI din 28 iulie 2006 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr.126-130,art.643).

Legea nr. 101-XVI din 20 aprilie 2007 privind modificarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 67-69 art. 307);

Legea nr. 140-XVI din 21 iunie 2007 privind completarea articolului 64 din codul funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.94-97 art. 420);

Legea nr.209 – XVII din 16 iulie 2010 pentru modificarea articolului 39 din Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 (Monitorul funciar al Republicii Moldova, 2010 nr.179-181 art.614);

Legea nr. 108 - XVII din 11 mai 2012 pentru modificarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991(Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr.120-125 art.398);

Legea nr. 157 – XVII din 28 iunie 2013 pentru modificarea Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr. 161-166 art.520);

Legea nr. 24 – XVIII din 4 martie 2016 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.100-105 art.192).

#### **Articolul 118.**

Guvernul va elabora și va propune spre aprobare următoarele proiecte de lege:

Legea cu privire la cadastrul funciar;

Legea cu privire la cadastrul agricol;

Legea cu privire la cadastrul urban;

Legea cu privire la cadastrul forestier;

Legea cu privire la cadastrul apelor;

Legea cu privire la renta viageră;  
Legea cu privire la consolidarea terenurilor;  
Legea cu privire la Inspectoratul de Stat în domeniul relațiilor funciare;  
Legea cu privire la înregistrarea drepturilor asupra terenurilor (bunurilor imobile);  
Legea (Regulamentul Guvernului) cu privire la activitatea comisiilor funciare.

## **Președintele Parlamentului**

## Notă informativă la proiectul Codului Funciar

### 1. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului Codului funciar.

Codul funciar (*LPRM 828/1991*) este una din primele legi ale Republicii Moldova adoptate în scopul reformării relațiilor sociale și economice (funciare).

Conținutul Codului Funciar reflectă o necesitate a timpului respectiv, a anilor 1990 - 1995. Scopul principal a Codului funciar trece ca o linie roșie prin întregul conținut - **privatizarea terenurilor și implementarea relațiilor funciare de piață.**

Examinând rezultatele obținute prin prisma scopului principal, constatăm că în baza Codul funciar (*LPRM 828/1991*) au fost realizate trei obiective importante:

**formarea și dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor;  
stabilirea în natură a hotarelor dreptului de proprietate dobândit în condițiile legii;  
înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor și prin aceasta, punerea în funcție a mecanismului de protecție a dreptului de proprietate.**

Realizarea acestor trei probleme importante au însemnat crearea premizelor și deschiderea căii **spre soluționarea** unei probleme conceptuale sociale și economice reformatorii - **implementarea relațiilor funciare de piață.**

Evident, în scopul soluționării acestor probleme, în scopul organizării și mobilizării societății, în baza Codului funciar au fost elaborate un șir de regulamente și instrucțiuni. Ca rezultat au fost estimate cotele de teren echivalent și valorice, elaborate și înmânate documentele de drept, implementat programul „Pământ” etc.

Pe parcurs a devenit evident că, doar prin împrăștierea țăranilor cu pământ nu se va atinge scopul final - ridicarea nivelului de viață a populației. Organizarea proprietății private în forme organizatorico - juridice a devenit o necesitate.

Colhozurile, sovhozurile, alte formațiuni care predominau la etapa aprobării Codului funciar în vigoare au fost lichidate iar în locul lor au luat naștere alte forme organizatorico - juridice:

societățile cu răspundere limitată (SRL);  
cooperativele agricole de producție (CA);  
gospodăriile țărănești (GT);  
societăți pe acțiuni (SA).

Cele trei obiective importante care au avut scopul de a crea condițiile de trecere (perioada de trecere) la relațiile funciare de piață a fost realizate deja în anii 2008 - 2010. În baza acțiunilor întreprinse au fost renăscute proprietarul și proprietatea privată, a început o nouă etapă în relațiile funciare.

### Finalități urmărite în cadrul proiectului Codului funciar.

Este necesar de constatat, că prin realizarea celor trei probleme importante de trecere la relațiile funciare de piață Codul funciar (*LPRM 828/1991*) **sa epuizat.**

Totodată, cadrul legislativ al relațiilor funciare a etapei următoare (etapa a doua) n-a fost elaborat. Încercările de a modifica Codul funciar existent și de al aduce la o formă care ar satisface cerințele sociale și economice actuale a fost din start un eșec.

Ca rezultat: avem proprietarul privat; proprietatea privată; piața funciară; instituțiile adecvate; sistemul bancare (creditare); asigurare etc. Nu avem cadrul legislativ de reglementare a relațiilor funciare în condițiile relațiilor funciare de piață.

Care sunt direcțiile principale (generale) care nu sunt dezvoltate (sau slab dezvoltate) în Codul funciar (*LPRM 828/1991*) și prin aceasta motivează necesitatea elaborării unui Cod funciar nou:

a) proprietatea privată asupra terenurilor necesită o viziune nouă asupra obiectului relațiilor funciare (asupra terenului). Este necesar de a identifica acel segment al obiectului relațiilor funciare asupra căruia nemijlocit se va răspîndi dreptul. Expriarea obiectului relațiilor funciare prin noțiuni aplicate în *LPRM 828/1991* aduce la nerespectarea normelor de drept;

b) spectrul de drepturi, obligațiuni, restricții, interese în condițiile relațiilor funciare de piață este mult mai mare (larg) decât cel prevăzut în cadrul Codului funciar (*LPRM 828/1991*). Claritatea obiectului asupra căruia se va răspîndi norma de drept este o condiție principală pentru proiectul nou;

**exemplu:** asupra terenurilor de calitate superioară și asupra terenurilor slab productive se vor răspîndi norme de drept diferite. Obligațiunile față de proprietari în zonele sanitare vor fi diferite față de alte terenuri. Interesele de dobîndire a dreptului asupra terenului sunt necesare de a fi respectate;

c) necesitatea protecției dreptului asupra proprietății impune acordarea procesului de înregistrare cadastrală în Republică un aspect nou. Unul din principiile de bază a cadastrului în UE este protecția dreptului asupra terenului. Aplicarea cadastrului în calitate de mecanism în protecția dreptului este importantă în condițiile relațiilor noi funciare;

d) implementarea Codului funciar (*LPRM 828/1991*) a dus la o parcelare excesivă a terenurilor agricole. Reglementarea relațiilor funciare noi formate conform proiectului Codului funciar va aduce la consolidarea terenurilor;

e) o problemă nesoluționată în relațiile funciare mai rămîne „modificarea categoriilor de destinație a terenurilor”. Proiectul Codului funciar va exclude elementele de negare a dreptului proprietate și va implementa un mecanism credibil de soluționare a problemei respectînd, afit dreptul constituțional la proprietate cît și interesul social și economic al statului, comunităților etc;

f) prin implementarea relațiilor funciare noi va fi creat un mediu de stabilitate social economică în domeniul rural care va avea influență inclusiv și asupra situației demografice.

## **2. Principalele prevederi, evidențierea elementelor noi, efectul social, economic și de altă natură al realizării lui**

Se propune următoarea structură a proiectului Codului funciar:  
domeniul de reglementare;  
fondul funciar (în calitate de obiect al relațiilor funciare);  
dreptul asupra terenurilor;  
reglementări funciare, competențe.

### **2.1 Domeniul de reglementare**

Domeniul de aplicare a Codului funciar sunt relațiile funciare. Este necesar de accentuat că relațiile funciare se află într-o permanentă dezvoltare. Aceasta înseamnă că și Codul funciar trebuie să fie flexibil la modificarea relațiilor funciare.

Obiectul relațiilor funciare este fondul funciar al RM.

Fondul funciar reprezintă o diversitate de capacități, condiții, particularități care pot fi protejate și utilizate rațional doar prin aplicarea diversificată a legislației.

În scopul determinării acestor diversități Fondul funciar este supus divizării. Prima divizare a Fondului funciar în calitate de obiect al relațiilor funciare sunt categoriile de destinație a terenurilor.

Este necesar de constatat că în procesul de divizare a fondului funciar în categorii de destinație (*LPRM 828/1991*) au fost admise erori care în final au avut un impact negativ inclusiv în procesul de reglementare a relațiilor funciare.

Astfel, conform articolului 2 (*LPRM 828/1991*), în dependență de destinația principală au fost formate 7 categorii de terenuri:

*cu destinație agricolă;*  
*din intravilanul localităților;*  
*destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale;*  
*destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico - culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi;*  
*ale fondului silvic;*

*ale fondului apelor;*  
*ale fondului de rezervă.*

Divizarea fondului funciar în categorii de destinație include determinarea capacității acestor terenuri, necesitatea de a fi incluse la una din categorii etc. În conformitate cu capacitățile terenului, un teren este inclus (poate fi inclus) doar într-o singură categorie de destinație.

Analiza structurii Codului funciar (*LPRM 828/1991*) demonstrează că aceste condiții de formare a categoriilor de destinație n-au fost aplicate corect. Au fost admise încorectitudini la formarea categoriilor: **intravilanul localităților; terenuri destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi; terenurile fondului de rezervă.**

**2.1.1 Intravilanul localităților.** În legislația cu privire la urbanism intravilanul și extravilanul au un conținut care depășește conținutul unei categorii de destinație (include obiecte acvaticice, păduri, terenuri agricole etc.).

Din punctul de vedere al relațiilor funciare deja am constatat că o categorie de destinație nu poate include alte categorii de destinație (obiecte acvaticice, păduri, terenuri agricole etc.).

Această lacună creează probleme majore în procesul ținerii cadastrului funciar. Ca exemplu, în intravilanul orașului Chișinău sunt mai mult de o 4 mii de hectare terenuri agricole, fondul silvic și al apelor.

O asemenea situație contradictorie o găsim în toate intravilanele Republicii Moldova. În Republică aproximativ 200 mii hectare de terenuri agricole sunt incluse în intravilanul localităților.

Poate fi necesară păstrarea intravilanului ca o formă de evidență cadastrală dar nu ca categorie de destinație.

Din aceste considerente categoria de terenuri „intravilanul localităților este necesar de a fi exclusă din obiectul relațiilor funciare ale proiectului Codului funciar.

**2.1.2 Terenuri destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi.** Scopul principal al acestei categorii de destinație este identificarea terenurilor care, în baza diferitor argumente, necesită „ocrotire”, „protecție” etc.

Din punctul de vedere al necesității protecției, întregul fond funciar, întreaga suprafață a „Pământului” necesită protecție.

Conform cadastrului funciar în Republica Moldova necesită protecție doar **3,9 mii hectare**. Aici mai este necesar de constatat că doar din punctul de vedere al primejdiei eroziunii solului necesită protecție mai mult de 400 mii hectare.

În cazul dat ne confruntăm cu o eroare în formarea categoriilor de destinație.

Protecția terenurilor trebuie să fie diversificată și înscrisă în registrul bunurilor imobile.

Proiectul Codului funciar la capitolul „Drept restricționat...” prevede în cadrul tuturor categoriilor de destinație identificarea terenurilor asupra cărora sunt formulate restricții și care respectiv sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Despre necesitatea și conținutul protecției va fi informat proprietarul iar condiția protecției va fi înscrisă în registrul bunurilor imobile.

Din aceste considerente categoria de destinație **Terenuri destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi** este exclusă în proiectul Codului funciar și trecută în calitate de restricții asupra terenurilor tuturor categoriilor, subcategoriilor de destinație.

**2.1.3 Terenurile fondului de rezervă.** Aceste terenuri reprezintă a șaptea categorie de destinație stabilită de Codul funciar în vigoare (**LPRM 828/1991**). Contradicțiile admise în cadrul acestei categorii de destinație sunt asemănătoare celor din categoria „intravilanul localităților”.

Asemenea erori (contradicții) afectează conținutul informațional al categoriilor de destinație prin prisma cadastrului funciar.

Ca exemplu. Suprafața totală a fondului de rezervă este de 452 mii hectare dintre care 315,5

mii hectare terenuri agricole, 13 mii fondul forestier și 11 mii fondul apelor.

În Republica Moldova suprafața pășunilor constituie 348 mii hectare dintre care 285 mii ha se află în fondul de rezervă, adică sunt excluse din suprafața totală a terenurile cu destinație agricolă.

Excluderea acestor terenuri din categoria de destinația agricolă are consecințe atât organizatorice cât și juridice ce țin de excluderea lor din circuitul agricol etc.

Luând în considerație contradicțiile menționate, o asemenea categorie de destinație nu este inclusă în proiectul Codului funciar. Aceasta însă nu exclude posibilitatea formării fondului funciar de rezervă de către consiliul primăriei (autoritățile publice locale).

Astfel, din cele menționate mai sus, conceptual, proiectul Codului funciar va fi divizat în conformitate cu necesitățile și capacitățile terenurilor în 4 categorii de destinație:

- a) *terenuri cu destinație agricolă;*
- b) *terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale;*
- c) *terenuri destinate fondului forestier;*
- d) *terenuri destinate fondului apelor.*

**2.1.4 Cadastrul funciar.** Odată cu implementarea cadastrului bunurilor imobile neargumentat a fost devalorizat cadastrul funciar. Evident că cadastrul funciar este o componentă a cadastrului bunurilor imobile, un subsistem. Totodată rolul lui este important în procesul de implementare a altor cadastre de specialitate (de domeniu).

De asemenea, cadastrul funciar poate servi un mecanism important în procesul de implementare a relațiilor funciare conform proiectului Codului funciar.

Cel mai rațional subiect în implementarea cadastrului funciar este Agenția Relații Funciare și Cadastru. Implicarea cadastrului funciar în implementarea cadastrelor de specialitate este necesar de a fi efectuată în cadrul unei legi speciale care va stabili obiectul, conținutul, subiecții, interacțiunea între cadastru funciar și deținători, între cadastru funciar și cadastru bunurilor imobile.

## **2.2 Fondul funciar**

**2.2.1 Generalități.** Formarea relațiilor funciare, spre deosebire de alte relații, are particularitățile sale. Prin ce se manifestă aceste particularități.

Fondul funciar participă într-un mod specific la formarea relațiilor funciare și anume. În domeniul agricol terenul este atât un spațiu terestru de desfășurare a procesului cât și mijloc de producere. Pământul produce materia primă.

În domeniul construcțiilor terenul este un spațiu pe care este amplasat un alt proces reglementat de legislația cu privire la urbanism.

În domeniul silvic, apelor, terenul de asemenea are un scop specific în cadrul altor procese reglementate de legislația silvică și din domeniul apelor.

Practica Codului funciar (**LPRM 828/1991**) a argumentat necesitatea determinării sferei de reglementare în cadrul acestor categorii de destinație a terenurilor. Relațiile funciar sunt și trebuie să fie reglementate doar de Codul funciar indiferent unde apar ele, în domeniul silvic sau al apelor.

Legislația domeniilor construcțiilor, fondului silvic, fondului apelor vor reglementa relațiile sociale și economice din aceste domenii cu excepția celor funciare.

### **2.2.2 Terenurile cu destinație agricolă.**

Divizarea terenurilor destinate agriculturii în subcategorii de destinație reprezintă o garanție a aplicării ulterioare a legislației și respectiv a utilizării lor raționale și durabile.

Scopul principal al terenurilor agricole constă în satisfacerea necesităților sociale și economice ale țării în domeniul agricol, în soluționarea problemei alimentare. Din această concluzie sunt formulate și cerințele față de includerea unui teren la categoria respectivă - terenuri destinate agriculturii.

Conform proiectului Codului funciar terenurile agricole sunt divizate în primul rând ca:

terenuri productive și terenuri neproductive.

**Terenuri productive.** Terenurile productive sunt acele terenuri care participă nemijlocit la cultivarea plantelor (culturilor) de câmp, în scopul producerii producției agricole.

Terenurile productive sunt divizate în:

terenuri de calitate superioară;

terenuri slab productive.

Identificarea terenurilor de calitate superioară este necesară în scopul păstrării lor ca o bogăție naturală a țării prin monitorizare și aplicare a legislației. La terenurile de calitate superioară sunt incluse și terenurile irigate, desecate.

Identificarea terenurilor slab productive este necesar pentru elaborarea diferitor programe de îmbunătățire, ridicare a fertilității etc.

**Terenuri agricole neproductive** sunt acele terenuri care nu pot fi și nu este necesar de a le exclude din categoria „terenuri agricole”, totodată ele nu participă nemijlocit la cultivarea plantelor agricole.

Motivul neparticipării la cultivarea plantelor agricole poate fi din două aspecte: naturale și artificiale.

Motivele artificiale reprezintă cazurile când terenul agricol a fost:

sădit cu o fișie de protecție masiv forestier în scopul combaterii eroziunii;

construit cu un depozit agricol, o altă construcție de deservire a procesului agricol;

ocupat de un drum tehnologic etc.

Motivele naturale reprezintă cazuri când terenul agricol este:

erodat puternic;

îmlăștinit prin condiții climaterice;

ocupat de bolovănișuri, petrării, nisipării etc.

Aceste terenuri, prin amplasare lor în interiorul terenurilor destinate agriculturii nu pot fi incluse în cadrul altor categorii de destinație.

Necesitatea identificării terenurilor ne productive este diversă. În unele țări terenurile neproductive nu sunt impozitate. În Republica Moldova excluderea terenurilor neproductive (deteriorate etc.) din categoria „cu destinație agricolă” din lipsa gradului de fertilitate, nu prevede compensarea pierderilor domeniului agricol. Pot fi și alte motive.

În calitate de subcategorii de destinație conform proiectului Codului funciar sunt incluse:

terenurile agricole amenajate;

loturile pomi-legumicole și auxiliare;

terenurile agricole abandonate.

Agricultura modernă este o ramură în care sunt aplicate investiții enorme sub formă de tehnologii și amenajări.

Amenajările includ: terenuri irigate, desecate, reabilitate. Plantațiile multianuale (viță de vie, livezi) de asemenea reprezintă amenajări a terenurilor agricole. La terenuri agricole amenajate sunt incluse serele, alte terenuri de utilizare intensivă prin aplicare investițiilor subvențiilor etc.

**Drumurile tehnologice și de deservire.** Practica aplicării Codului funciar (LPRM 828/1991) a demonstrat necesitatea aplicării categoriei de drumuri tehnologice și de deservire.

**Drumurile tehnologice** sunt o necesitate a procesului tehnologic. În majoritatea cazurilor pentru exploatarea tehnică a câmpurilor (liniile de „întoarcere” a agregatelor) de transportare a producției. Atâta timp cât este necesitatea în drumurile tehnologice ele vor fi proprietate publică a unității administrativ teritoriale de domeniu privat.

Aceste drumuri avînd specificul său, în dependență de necesitatea tehnologică (lipsa necesității) pot fi incluse în suprafața terenurilor productive

Modul de includere este obiectul unui regulament care ar determina când, cât și cum vor beneficia de aceste terenuri proprietarii adiacenți.

*Drumurile de deservire* au scopul de a stabili legătura între masivele agricole, centrele de

producție, obiectele de prelucrare a materiei prime ale unei localități. Suprafețele de terenuri ale acestor drumuri sunt proprietate publică a unității administrativ teritoriale. Evident că, la decizia consiliului local pot fi stabilite taxe de utilizare a acestor căi de comunicare.

**Loturile pomicole.** Această subcategorie de terenuri agricole pe parcursul ultimilor 25 de ani neargumentat a rămas în lipsa reglementării inclusiv funciare. Cadrul legislativ este cel din anii 1985. Totodată, în cadrul acestei subcategorii se desfășoară relații inclusiv funciare. Actuală este necesitatea elaborării unui cadru special (unei legi) de reglementare a acestor terenuri.

**Terenuri abandonate.** Procesul de privatizare doar a dezgolit această subcategorie de terenuri. Nerecunoașterea ei, cum sa procedat până acum nu înseamnă că aceste terenuri nu există.

Practica demonstrează că, din diferite motive terenuri abandonate sunt în toate țările, în dependență de specific. În Marea Britanie (UK) motivul apariției terenurilor abandonate este „proprietatea Regelui”, lipsa unei evidențe stricte a adus la apariția diferitor forme de terenuri abandonate (ca rezultat este aplicată uzucapiunea etc.)

În Republica Moldova Motivul apariției terenurilor abandonate este totuși „reforma funciară” însoțită de migrația populației, imposibilitatea lucrării terenurilor din motivul vârstei, din lipsa moștenitorilor etc.

La această subcategorie proiectul Codului funciar propune competențe consiliilor locale. Totodată competențele propuse consiliilor locale permit ca în cazul apariției moștenitorului (altei persoane care poate pretinde la terenul clasificat „abandonat”) revenirea sau transmiterea drepturilor acestei persoane.

**Cadastrul agricol.** Pentru a crea un mediu pozitiv de utilizare rațională a terenurilor agricole, inclusiv pentru aplicarea Legislației funciare este necesar de a implementa cadastrul agricol.

Cadastrul agricol este necesar de a fi implementat printr-o lege specială iar implementarea și exploatarea lui este o necesitate a autorității publice centrale în domeniul agriculturii (Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare).

Cadastrul agricol este un cadastru de bază care va permite implementarea cu succes a registrelor: viticol, pomicol, plantelor de câmp, solurilor etc.

### **2.2.3. Terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor amenajărilor, altor destinații speciale.**

Structura terenurilor destinate construcțiilor, instalațiilor amenajărilor, altor destinații speciale include următoarele subcategorii de destinație:

- terenurile spațiului locativ;
- terenurile zonelor industriale;
- terenurile transportului;
- terenurile fortificării sănătății și activități recreative;
- arii naturale protejate;
- terenurile de valoare istorico-culturală
- terenurile zonelor suburbane și zonelor verzi
- terenurile zonelor de influență a întreprinderilor
- terenurile zonelor de protecție a obiectelor de tratament
- structura terenurilor cu altă destinație specială

Necesitatea includerii tuturor construcțiilor într-o categorie de destinație este argumentată prin faptul că, în majoritate, toate construcțiile includ cerințe asemănătoare pentru a fi edificate (ridicate).

Totodată, în dependență de domeniu, apar particularități specifice.

*Terenurile destinate spațiului locativ.* Acestor terenuri le revine și un statut juridic diferit față de terenurile zonelor industriale sau alte subcategorii de terenuri. Aceste particularități reiese din politica fiscală, din cerințele de compensare a pierderilor domeniul agricol, din condițiile și

modul de viață etc.

*Terenurile zonelor industriale.* Terenurile destinate construcțiilor industriale au diferite particularități. În primul rând sunt un izvor de poluare a mediului ambiant, necesită stabilirea zonelor de protecție, regimul fiscal este diferit de alte subcategorii.

*Terenurile destinate transportului.* În dependență de domeniul transportului (rutier, feroviar, conducte de gaz, linii electrice etc.) asupra acestor terenuri se aplică norme juridice diferite, condiții de utilizare etc.

*Terenurile fortificării sănătății și activități recreative.* Prin destinația lor terenurile împreună cu construcțiile amplasate pe ele au un statut special, sunt tratate fiscal diferit de alte subcategorii, spațiul acestor terenuri necesită de a fi protejat de impactul negativ al altor subcategorii (zonelor industriale, transport etc.).

La formarea tuturor subcategoriilor de destinație în cadrul terenurilor destinate construcțiilor au fost luate în considerație atât cerințele de construcție cât și particularitățile juridice care reiese din specificul domeniului etc.

*Terenuri cu destinație specială includ:* terenuri pentru forțele armate; terenuri pentru organele afacerilor interne; alte structuri cu destinație specială.

*Cadastrul construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor (edilitar).* Necesitatea monitorizării întregului spațiu al terenurilor destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor terenuri cu destinație specială în scopul aplicării legislației funciare este argumentată prin diversitatea lor și prin faptul că anume în cadrul acestei categorii sunt efectuate cele mai intensive activități antropice.

Anume în cadrul acestei categorii de terenuri pot avea loc cele mai diverse infracțiuni.

În scopul informatizării despre situația în cadrul acestei categorii de destinație este necesar de a implementa cadastrul construcțiilor, instalațiilor amenajărilor.

Conținutul acestui cadastru, modul de ținere, exploatare este necesar de a fi stabilit în cadrul unei legislații speciale.

Relațiile din domeniul construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor destinații speciale vor fi reglementate de către legislația cu privire la urbanism

**2.2.4 Terenurile destinate fondului forestier.** Codul funciar creează cadrul juridic al relațiilor funciare și spațiul de dezvoltare a domeniului silvic. Trecerea terenurilor din fondul forestier la alte categorii și invers, din alte categorii la fondul forestier, utilizarea rațională (durabilă) a terenurilor ocupate de fondul forestier, conform proiectului Codului funciar se va afla sub incidența Codului funciar.

În scopul aplicării legislației și utilizării raționale a fondului forestier Codul funciar propune implementarea cadastrului forestier în conformitate cu o legislație specială - cadastrul forestier.

**2.2.5 Terenurile destinate fondului apelor.** Practica Codului funciar (LPRM 828/1991) ne-a demonstrat impactul negativ al contradicțiilor dintre legislația funciară și Codul (legea) apelor. Obiectul relațiilor funciare, chiar fiind în cadrul fondului apelor este formulat de către Codul funciar.

Un rol important în procesul de reglementare a relațiilor funciare din domeniul acvatic îl are formularea noțiunii de obiect acvatic care devine obiect al relațiilor funciare.

Astfel, conform Codului funciar obiectul relațiilor funciare în domeniul apelor va fi obiectul acvatic care reprezintă apele de suprafață concomitent cu terenul pe care ele sunt amplasate, fâșia riverană de protecție, construcțiile hidrotehnice de regularizare inclusiv barajul.

Încercările de a diviza, în cadrul obiectului acvatic, barajul de apa de suprafață, apa de suprafață de terenul pe care se află etc. va duce doar la un haos în relațiile funciare.

Cadrul legislativ nu poate fi bazat pe lacunele admise în procesul de privatizare când: barajul aparține unui subiect, apa aparține altuia iar terenul la al treilea (primăria).

De asemenea, în scopul aplicării legislației și utilizării durabile a fondului apelor este necesar de implementat, printr-o lege specială - cadastrul apelor.

## 2.3. Dreptul asupra terenului

**2.3.1 Dreptul de proprietate în relațiile funciare.** Majoritatea țărilor reglementează relațiile funciare în cadrul Codului funciar. Motivul unor asemenea decizii sunt incluse în particularitățile formării și protecției dreptului funciar.

Practica mondială la capitolul formării dreptului funciar a fost bine confirmată în procesul de reformare a relațiilor funciare în Republica Moldova.

Scenariul formării dreptului de proprietate funciar în Moldova a fost următorul:

*declararea dreptului de proprietate și eliberarea documentelor (mai întâi provizorii) de drept; stabilirea limitelor de răspândire a dreptului în natură și prin aceasta — stabilirea hotarelor; înregistrarea dreptului de proprietate în scopul protecției drepturilor.*

Aceste trei etape de formare a dreptului sunt specifice doar terenurilor.

Existența hotarului în procesul de identificare a dreptului în natură, formulează diferite particularități ale dreptului funciar: puncte de hotar, coordonări cu proprietarii adiacenți, înregistrarea în registru, particularități ale documentului de drept (planul cadastral) etc.

**2.3.2. Dreptul de folosință.** Arenda va rămâne mult timp cel mai răspândit drept de folosință. Relațiile de arendă sunt reglementate prin legea specială. Totodată, practica a demonstrat că înregistrarea dreptului de arendă (folosință) pînă la trei ani, în cadrul primăriei a fost o decizie neargumentată. Ea a fost efectuată în scopul soluționării (ușurării) procesului de înregistrare, totodată, primăriile ne fiind înzestrate cu potențialul necesar această acțiune importantă de protecție a drepturilor s-a transformat într-o formalitate, acțiune fără efect pozitiv.

Încercarea de a substitui Registrul bunurilor imobile printr-un alt mecanism va diminua nivelul de credibilitate a procesului de înregistrare.

Proiectul Codului funciar prevede înregistrarea relațiilor (dreptului) de arendă în registrul bunurilor imobile. Rămâne de asemenea o necesitate de a anexa la contractul de arendă extrasul din planul cadastral a terenurilor arendate semnat de părți. Astfel dând posibilitatea soluționării litigiilor apărute.

**2.3.3. Superficiea.** Necesitatea aplicării superficiei în calitate de drept de folosință a apărut îndată după privatizarea construcțiilor conform Programului de privatizare. Privatizând construcțiile părțile ne intenționat dar au omis terenurile care apoi a creat o situație de conflict pe mulți ani.

Evident că cea mai aplicabilă formă de soluționare a problemei a fost aplicarea superficiei.

Esența superficiei este de a dobândi un drept asupra terenului în scopul exploatarea unei construcții sau chiar de a ridica o construcție nouă. Inevitabil în asemenea condiții apare necesitatea limitării terenurilor incluse în superficie și respectiv înregistrarea lor.

**2.3.4. Servitutea** rămâne pînă în prezent în cadrul relațiilor funciare un drept de folosință foarte necesar dar slab aplicat. Proiectul Codului funciar prevede servitutea în relațiilor funciare mai des aplicată și respectiv înregistrată în registrul bunurilor imobile.

**2.3.5. Alte drepturi asupra terenurilor.** O problemă importantă a relațiilor funciare din domeniul rural ține de situația demografică, de vârsta populației, de imposibilitatea proprietarului de a lucra terenul etc. Practica mondială a relațiilor funciare (inclusiv România) a aplicat „renta viageră”. Această practică include dreptul persoanelor în vîrstă de a transmite terenurile agricole de care dispun, în arendă sau proprietate, pentru o plată „pe viață”, consiliilor locale.

În condițiile organizării raționale, renta viageră are un impact pozitiv referitor la consolidarea terenurilor și respectiv un impact social față de persoanele în vîrstă.

Proiectul Codului funciar propune elaborarea unei legi speciale în scopul implementării rentei viagere.

**2.3.6. Dreptul de gestiune a terenului.** În cadrul Proiectului Codului funciar gestiunea rămâne ca un drept de a conduce procesul de exploatare a terenului de către o persoană fizică sau juridică în numele proprietarului sau împuternicită de către autoritățile publice respective de stat sau locale.

Mai răspândită problema este în cadrul terenurilor proprietate publică: crearea întreprinderilor (fondarea întreprinderilor publice); dreptul de a fonda, de a utiliza, gestiona terenurile. Toate aceste probleme sunt actuale în Proiectul Codului funciar.

Actualitatea problemei reiese și din recunoașterea terenurilor abandonate. Evident, o perioadă de timp aceste terenuri necesită a fi gestionate (utilizate rațional). Cine va dispune de aceste drepturi?

Necesitatea gestionării terenurilor domeniului privat este nu mai puțin actuală.

**2.3.7. Dreptul prioritar asupra terenului.** În cadrul proiectului Codului funciar preempțiunea (dreptul prioritar) asupra terenului se referă la:

terenurile aferente construcțiilor privatizate;

terenul adiacent;

terenurile proprietate comună;

terenurile destinate construcției caselor individuale de locuit.

în condiții de preempțiune:

proprietarul construcției privatizate va avea prioritate la dobândirea terenului aferent construcției;

vecinul va avea prioritate la cumpărarea terenurilor adiacente;

membrii proprietății comune vor avea prioritate la înstrăinarea terenurilor de către coproprietari;

famiiliile tinere vor avea prioritate la dobândirea dreptului asupra lotului pentru construcția casei individuale de locuit.

În scopul soluționării intereselor obștești dreptul de preempțiune îl are și autoritatea publică locală.

**2.3.8. Drepturi restricționate asupra terenurilor.** În condițiile actuale de exploatare a resurselor funciare (mai ales a terenurilor agricole) stabilirea unor restricții este o necesitate atât socială cât și economico - ecologică.

*Terenurile de calitate superioară.* Una din cele mai răspândite restricții se referă la terenurile de calitate superioară. Astfel, „se interzice utilizarea terenurilor de calitate superioară în alte scopuri decât cele agricole”. Această restricție nu cere mari argumente. Este o problemă a societății în ansamblu.

*Limitarea suprafeței maxime a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole.* Din practica mondială majoritatea țărilor, mai ales în care agricultura este dominantă, stabilesc limite la suprafața maximă a terenurilor agricole deținută de un proprietar.

Situația în domeniului rural din Republica Moldova, din cele deja menționate la capitolul „dispoziții generale” este complicată. Dinamica populației este într-o permanentă descreștere.

Sunt necesare măsuri urgente. Una dintre care poate fi restricționarea suprafeței maxime a terenurilor agricole pentru un proprietar și prin aceasta acordarea posibilității creării întreprinderilor agricole unui număr cât mai mare de cetățeni. Astfel se propune ca suprafața maximă în proprietatea unui cetățean să nu depășească 300 hectare. Practica limitării suprafeței maxime a terenurilor agricole este aplicată multe țări din UE (după necesitate)

*Limitarea persoanelor străine la dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole.*

Asemenea măsuri de restricționare există în toate țările UE. UE nu permite dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole cetățenilor din țările care nu sunt membre a UE.

În scopul utilizării durabile a resurselor funciare mai există un șir de restricții cu conținut ecologic. Astfel sunt stabilite restricții la utilizarea terenurilor în zonele de protecție sanitară, ariilor protejate, zonele verzi etc.

Aceste restricții sunt necesare de a fi înregistrate și aduse la cunoștința proprietarilor. Este evident că dacă proprietarul nu cunoaște conținutul restricției el nu o va respecta

**2.3.9. Obligațiunile subiectului relațiilor funciare.** Dreptul de proprietate, alte drepturi asupra terenurilor (funciare) sunt însoțite de obligațiunile respective.

*Obligațiuni în cadrul terenurilor irigate sau desecate.* Odată cu parcelarea excesivă a devenit necesar de a respecta unele obligațiuni în procesul de utilizare a terenurilor.

Aceste obligațiuni reiese din particularitățile irigației terenurilor. Astfel proprietarii, pentru a utiliza rațional sistemul de irigare vor conveni la respectarea componenței culturilor, perioadei de irigare. În condiții concrete vor conveni la modificarea formei terenurilor în scopul utilizării raționale a sistemului de irigare (desecare).

*Descopertarea stratului fertil.* Este o măsură respectată în toate țările bazată pe valoarea ne măsurabilă a terenurilor agricole fertile. Tot aici se poate referi și plata pentru compensarea pierderilor sectorului (domeniului) agricole prin motivul excluderii terenurilor din circuitul agricol.

*Impozitul funciar.* Plata impozitului funciar rămâne o obligațiune fundamentală a proprietarilor de terenuri.

**2.3.10. Dobândirea drepturilor asupra terenurilor.** În conținutul Codului funciar sunt dezvoltate în continuare următoarele moduri de dobândire a dreptului preconizate de Codul civil și anume, dobândirea dreptului:

- în condițiile legii prin act administrativ;
- prin act juridic;
- prin succesiune;
- prin accesiune naturală;
- prin accesiune artificială;
- prin uzucapiune;
- prin hotărâre judecătorească;

Fiecare din modurile menționate mai sus, prevăzute de Codul civil, în scopul reglementării relațiilor funciar, prin necesitatea identificării lor în natură, obțin particularitățile sale.

Astfel, dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului în condițiile legii prin act administrative permite Proiectului Codului funciar să soluționeze probleme de privatizare a terenurilor agricole și în viitor când va apărea necesitatea, în baza unei legi speciale doar pentru cazul respectiv.

Un conținut specific relațiilor funciare obține dobândirea dreptului de proprietate în condițiile accesiunii naturale (sau artificiale). Accesiunea naturală ca mod de dobândire a dreptului se manifestă în condițiile influenței naturii. În majoritate aceasta reprezintă influența unui râu (obiect acvatic) asupra malurilor sale astfel modificând hotarele proprietăților.

Pot fi și alți factori naturali (alunecări etc.).

Realizarea acestei metode necesită aplicarea procesului de monitorizare, de confirmare a dreptului etc.

Practica altor țări ne impune să așteptăm majorarea cazurilor de aplicare a uzucapiunii.

Uzucapiunea include utilizarea unui sector de teren respectând obligațiunile proprietarului, o perioadă de 14 ani. De asemenea din practica mondială constatăm că prin metoda de uzucapiune foarte des sunt efectuate încercări ilicite de dobândire a dreptului. În aceste condiții este necesar de a include în proiectul Codului funciar norme juridice de reglementare a relațiilor de uzucapiune.

*Suspendarea drepturilor asupra terenurilor.* Concomitent cu dobândirea dreptului asupra terenului Proiectul Codului funciar prevede și cazurile când dreptul de proprietate poate fi suspendat și anume:

- renunțării benevole a deținătorului la teren;
- înstrăinării terenurilor de către proprietar;
- retragerii terenurilor pentru nevoile statului și societății;
- decesului proprietarului;
- neachitării impozitului asupra terenului conform legislației fiscale;
- expirării termenului pentru care a fost transmis în folosință;
- încetării activității întreprinderii, instituției, organizației;

nerespectării condițiilor contractului de arendă,  
exploatării terenului prin metode care conduc la degradarea solului, la poluarea chimică,  
radioactivă, de o altă natură, la înrăutățirea situației ecologice;  
folosirii terenurilor irigate sau desecate prin metode ce conduc la, salinizare secundară și la  
aparența focarelor de eroziune prin irigare, surplus de umiditate (mlaștini);

### **2.3.11 Protecția dreptului asupra terenului**

Dreptul funciar odată apărut, cere în mod obligatoriu măsuri de protecție. Măsurile de pedeapsă din motivul nerespectării cadrului legislativ sunt pe poziția a doua. Practica mondială a demonstrat istoric (deja mii de ani) rolul și necesitatea procesului de înregistrare a dreptului funciar în scopul protecției lui (dreptului).

Practica Republicii Moldova în contextul Codului funciar (**LPRM 828/1991**) demonstrează că, cele mai mari și mai multe încălcări ale legislației funciare pe parcursul anilor 1992 - 2015 au avut loc în cadrul terenurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ teritoriale din două motive:

lipsa înregistrării în registrul bunurilor imobile;

lipsa responsabilității proprietarului față de terenurile proprietate publică.

Față de proprietatea publică funciară se mai păstrează concepția: ale noastre, ale tuturor, ale nimănui.

Proiectul Codului funciar propune aplicarea procesului de înregistrare, a registrului bunurilor imobile în calitate de măsură efectivă de protecție a tuturor drepturilor, intereselor, priorităților cât și a restricțiilor apărute din realitatea că „fondul funciar este obiectul relațiilor funciar”.

## **2.4. Reglementări funciare, competențe**

### **2.4.1 Consolidarea terenurilor.**

**Necesitatea obiectivă.** De rînd cu alte probleme ale agriculturii actuale, una din cele mai importante este și problema consolidării terenurilor agricole. Importanța consolidării față de alte probleme se manifestă prin crearea: dimensiunilor optime ale terenurilor și ca rezultat a condițiilor spațiale pentru aplicarea tehnicii moderne, a tehnologiilor avansate, pentru amenajarea teritoriului în ansamblu.

La prima vedere consolidarea ne permite soluționarea unor probleme simple dar privite în lanț manifestă un impact major asupra intensificării procesului de lucru, eficacității agriculturii moderne. Piața agricolă actuală pedepsește aspru producătorii care nu acordă atenția cuvenită rentabilității și calității producției.

Aspectul conceptual al consolidării terenurilor agricole constă în realitatea că ea (consolidarea) reprezintă o verigă în lanțul reformei relațiilor funciare. Prima etapă a reformei care a inclus privatizarea terenurilor deja s-a desfășurat (1992 - 2000).

Privatizarea a dat naștere parcelării și fragmentării excesive. Consolidarea va avea scopul reparcelării și optimizării formei și dimensiunilor proprietăților private.

Prea mult timp a trecut pentru a înțelege că problema nu poate fi ocolită. Problema trebuie doar soluționată.

Fiecare etapă în reformarea agriculturii va crea și unele probleme noi care de asemenea trebuie să fie soluționate la rîndul lor.

Problema Republicii Moldova constă în faptul că ea a pătruns prea adînc în procesul de parcelare. Cota medie de teren pe republică de 1.5 ha în procesul de privatizare a fost parcelată în minimul 3-5 porțiuni în multe cazuri în 5-7.

Despre necesitatea consolidării terenurilor agricole tot mai pronunțat ne vorbesc ultima vreme partenerii europeni.

FAO a formulat o definiție (noțiune) prin care consolidarea terenurilor agricole î-și are

începutul în comasarea unor (două și mai multe) parcele pentru formarea uneia mai optimale după dimensiuni dar, se finalizează (consolidarea) cu ridicarea nivelului de viață în domeniul rural. Prin aceasta consolidarea practic are început dar nu are final.

În acest context consolidarea terenurilor agricole (procesul de consolidare) trebuie fie evaluată ca o necesitate obiectivă, ca o continuare a reformei funciare să se desfășoare în baza unei politici de stat de lungă durată.

**Situația actuală din agricultura Republicii** ne obligă să întreprindem pași concreți și cât mai urgenți în această direcție. De soarta agriculturii depinde domeniul rural în ansamblu, statalitatea Moldovei.

Paralel cu soluționarea problemelor ce țin nemijlocit de optimizarea dimensiunilor proprietăților în Moldova mai este necesar de formulat o politică de stat referitoare la formele organizatorico juridice în agricultură.

#### **2.4.2 Modificarea categoriei de destinație a terenurilor**

Modificarea categoriei de destinație a terenurilor este o problemă veche în cadrul relațiilor funciare. Codul funciar (**LPRM 828/1991**) n-a găsit soluția potrivită a acestei probleme.

Lipsa unui conținut real, obiectiv a adus la faptul că suprafața pădurilor în Republica Moldova comparativ cu media pe UE este de 2 - 3 ori mai mică.

Referitor la fondul apelor, din lipsa unui sistem eficient de evidență, situația nu este mai bună.

Terenurile cu destinație agricolă sunt în permanență supuse unui proces de degradare.

La etapa actuală „Modificarea categoriei de destinație a terenurilor” se referă doar la scenariul de trecere a terenurilor destinate agriculturii la terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor și altor destinații speciale. Interesul față de „Modificarea categoriei de destinație” constă în rezultatul final, cine va dirija cu mijloacele financiare obținute din excluderea terenurilor din circuitul agricol.

Este necesar (real) ca mijloacele financiare din excluderea terenurilor din circuitul agricol să fie utilizate în interesul obștesc al localității din care au fost extrase terenurile agricole.

Totodată, practica atât a UE cât și a Republicii Moldova demonstrează că procesul de modificare a categoriei de destinație prin importanța și complexitatea lui, nu poate fi pus pe seama doar a autorităților publice de nivelul unu. Autoritățile publice locale nu dispun de posibilitatea creării mecanismului necesar.

Proiectul Codului funciar propune următorul scenariu de modificare a categoriilor de destinație: inițiativa modificării categoriei de destinație aparține proprietarului care adoptă decizia respectivă, determină amplasarea concretă a terenurilor, formulează concret scopul modificării;

decizia de modificare a categoriei de destinație este coordonată cu consiliul primăriei în scopul respectării dreptului de preempțiune;

în condițiile în care terenul respectiv nu prezintă interes obștesc decizia de modificare a categoriei de destinație este coordonată cu instituțiile publice în domeniul: sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții, altele conform legislației în dependență de scopul modificării destinației;

decizia proprietarului de modificare a categoriei de destinație la care se vor anexa avizele pozitive emise de instituțiile responsabile sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții etc. este prezentată autorității publice centrale în domeniul relațiilor funciare (Agenția Relații Funciare și Cadastru);

Agenția Relații Funciare și Cadastru examinează documentele prezentate de proprietar și decide asupra permisiunii modificării înscrisului în Registrul bunurilor imobile (modificarea categoriei de destinație);

în condițiile avizului pozitiv, ARFC va estima suma compensării pierderilor domeniului agricol; proprietarul terenului va transfera pe contul special al autorității publice locale mijloacele financiare respective;

după compensarea pierderilor domeniului agricol ARFC va modifica înscrisul în registrul

bunurilor imobile și va elibera proprietarului extrasul respectiv din registru;

în baza extrasului obținut de modificare a înscrisului în registrul bunurilor imobile proprietarul de terenuri va dobândi dreptul de utilizare a terenului în scopurile preconizate de destinația nouă.

Modificarea categoriei de destinație a terenurilor reprezintă o acțiune de modificare respectivă a înscrisului în registrul bunurilor imobile. Se va considera modificată categoria de destinație a terenurilor atunci când, prin acțiunea registratorului oficiului cadastral teritorial va fi modificat înscrisul care stabilește statutul categoriei respective.

Proiectul Codului funciar include de asemenea și modalitatea de modificare a categoriilor de destinația: fondul forestier, fondul apelor și terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor.

### **2.4.3 Competența autorităților publice în domeniul reglementării relațiilor funciare, administrării și protecției resurselor funciare**

**Parlamentul.** Codul funciar (LPRM 828/1991) prin art.7 stabilește că „de competența Parlamentului ține reglementarea relațiilor funciare”. În realitate Parlamentul aprobă legea și apoi monitorizează procesul de îndeplinire (respectare) dar nu reglementează, altfel vom intra în contradicție cu art. 1 al (2).

De competența Parlamentului în conformitate cu legea conform proiectului Codului funciar ține: adoptarea (inclusiv modificarea) cadrului legislativ și controlul asupra implementării acestuia; stabilirea tarifelor pentru calcularea prețului normativ al pământului și stabilirea cotelor impozitului funciar;

aprobarea listei persoanelor juridice ale căror terenuri agricole rămân în proprietatea publică a statului și adoptarea hotărârilor de redistribuire și de înstrăinare a acestora;

examinarea problemelor privind transmiterea, în caz de necesitate a asigurării apărării naționale, a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului;

modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară;

soluționarea altor chestiuni ce țin de competența Parlamentului.

**Guvernul și autoritățile publice locale.** în conformitate cu proiectul Codului funciar atât Guvernul cât și autoritățile publice locale (consiliile locale) îndeplinesc două funcții conceptuale în cadrul relațiilor funciare.

în primul rând, ambele niveluri reprezintă proprietarul de terenuri.

Guvernul reprezintă statul și respectiv proprietarul asupra proprietății publice de stat;

Autoritățile publice locale reprezintă proprietarul proprietății publice a unităților administrativ teritoriale.

în aceste funcții autoritățile publice atât de stat cât și locale sunt simpli proprietari cu drepturi egale.

Conform proiectului Codului funciar autoritățile publice mai dețin și alte funcții de organizare a procesului de respectare a legii prin monitorizare a situației și alte funcții strict stabilite prin lege.

Practica UE și a altor țări constată rolul pozitiv al comisiilor funciare din cadrul consiliilor locale. Aceste comisii și-au demonstrat rolul lor pozitiv și în procesul de privatizare dar apoi neargumentat au fost uitate. Este necesar de a restabili. Evident funcțiile lor vor fi altele dar în contextul relațiilor funciare.

### **Competența Agenției Relații Funciare și Cadastru.**

Revenind din nou la practica altor țări mai constatăm necesitatea unei autorități publice centrale în domeniul monitorizării respectării legislației funciare. Pe parcursul Codului funciar (LPRM 828/1991) o asemenea structură practic n-a existat.

Proiectul Codului funciar propune crearea unui Inspectorat de Stat în domeniul relațiilor funciare care va funcționa în baza unei legi speciale.

## **2.5. Dispoziții generale și tranzitorii**

Proiectul Codului funciar propune concomitent cu suspendare unui șir de legi adoptate în procesul modificării **LPRM 828/1991**, în scopul implementării relațiilor funciare noi, elaborarea și modificarea unui șir de alte legi și anume:

- Legea cu privire la cadastrul funciar;
- Legea cu privire la cadastrul agricol;
- Legea cu privire la cadastrul urban;
- Legea cu privire la cadastrul forestier;
- Legea cu privire la cadastrul apelor;
- Legea cu privire laarendă;
- Legea cu privire la renta viageră;
- Legea cu privire la consolidarea terenurilor
- Legea (Regulamentul guvernului) cu activitatea comisiilor funciare;
- Legea cu privire la Inspectoratul de Stat în domeniul relațiilor funciare.

## **3. Referințe la reglementările legislației UE**

O atenție majoră în conținutul proiectului Codului funciar sa acordat formării, dobândirii și protecției drepturilor și intereselor asupra terenurilor în condițiile noi ale relațiilor funciare. Un mecanism important în soluționarea acestei probleme, aplicat cu succes în cadrul UE este procesul de înregistrare a terenurilor ca o parte componentă a cadastrului bunurilor imobile.

Cadastrul bunurilor imobile implementat în UE este baza pe principii generale respectate de toate țările. Primul principiu este aplicarea cadastrului în scopul protecției drepturilor asupra terenurilor (bunurilor imobile).

În majoritatea țărilor UE există limite la suprafața maximă a terenurilor agricole deținute în proprietate de către o persoană fizică. Ca exemplu în Ungaria această suprafață constituie 300 ha. În dependență de dimensiunile fondului funciar agricol și numărul populației din domeniul rural în diferite țări suprafața maximă este diferită.

În cadrul UE o atenție deosebită se acordă dobândirii dreptului asupra terenurilor agricole de către persoanele altor țări membre a comunității. Astfel, în UE orice persoană din orice țară membră poate dobândi dreptul asupra terenurilor agricole în toate țările membre a UE. Totodată, cetățenii altor țări care nu sunt membre a UE nu au dreptul de a deveni proprietari de terenuri agricole în țările UE. Această condiție în cadrul UE poate fi analizată în diferit mod dar, realitatea este una.

De asemenea, în țările UE se acordă o atenție deosebită protecției resurselor naturale limitate în cadrul cărora pe primul plan se află terenul, utilizarea lui durabilă. În acest context se dezvoltă și cadrul legislativ referitor la managementul resurselor naturale care include un șir de restricții în utilizarea diferitor zone de protecție, sanitare etc.

## **4. Fundamentare economico - financiară**

Implementarea proiectului Codului funciar, în mod direct nu necesită resurse financiare. Totodată, este necesar de constatat că condițiile actuale tot mai mult solicită implementarea cadastrului de specialitate (de domeniu): cadastrul agricol; cadastrul apelor; cadastrul forestier etc. Necesitatea consolidării terenurilor, toate acestea și altele, prin implementarea lor vor solicita mijloace financiare.

Volumul și perioada desfășurării lucrărilor va determina și cheltuielile anuale. De asemenea este cunoscut și impactul pozitiv al domeniilor respectiv în rezultatul implementării cadastrului de specialitate, a consolidării terenurilor etc.

### **5. Impactul asupra activității întreprinzătorilor**

Întreprinderile de bază care nemijlocit sunt influențate de proiectul Codului funciar sunt întreprinderile agricole. Proprietatea privată asupra terenurilor a creat un conținut nou al acestor întreprinderi. Interesul personal de a utiliza cât mai rațional proprietatea privată ce îi aparține deținătorului, devine o categorie economică.

Totodată, impactul pozitiv al întreprinzătorilor agricoli (gospodăriilor țărănești, de fermier) fa fi cu atât mai mare cu cât politicile economice ale statului (subvenționarea, creditarea bancară, asigurarea, politica investițională) vor fi mai mult orientate spre producătorul agricol.

**Radu MUDREAC**

