



**Comisia agricultură  
și industrie alimentară**

**R A P O R T**

**la proiectul de lege pentru modificarea articolului 4 din  
Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de  
vânzare-cumpărare a pământului**

---

**nr. 105 din 31.03.2022  
(II lectură)**

Comisia agricultură și industrie alimentară a examinat proiectul de lege pentru modificarea articolului 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și comunică că acesta a fost înaintat de către Guvern și aprobat în prima lectură în ședința plenară din 05 mai 2022.

În linii generale, proiectul de lege prevede modificarea alineatului (9<sup>2</sup>) al articolului 4 din Legea nr. 1308/1997, precum și completarea acestui articol cu alineatele (9<sup>3</sup>)-(9<sup>9</sup>), prin care se reglementează modalitatea de înstrăinare a terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, ocupate de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate, către proprietarii terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate.

Toate propunerile și obiecțiile parvenite regulamentar, inclusiv cele ce țin de ordin tehnico-juridic și de rigoare redacțională, au fost sistematizate și examinate pentru lectura a doua, fiind reflectate în sinteza rezultatelor examinării și în proiectul de lege redactat, care sunt părți integrante ale prezentului raport.

În contextul celor relatate, Comisia agricultură și industrie alimentară, înaintează proiectul de lege nr. 105 din 31.03.2022 spre adoptare în a doua lectură.

**Vladimir BOLEA**  
**Președintele Comisiei**

## **L E G E**

### **pentru modificarea articolului 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului**

---

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Articol unic.** – Articolul 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147–149, art. 1161), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

la alineatul (9<sup>2</sup>), textul „precum și de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate,” se exclude, iar textul „în care procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate, iar căile de acces” se substituie cu textul „iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate și căile de acces”;

articolul se completează cu alineatele (9<sup>3</sup>)–(9<sup>9</sup>) cu următorul cuprins:

„(9<sup>3</sup>) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor agricole, terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate, se vând la prețul normativ al pământului, conform tarifului specificat la poziția I din anexă. Vânzarea-cumpărarea se efectuează la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate.

(9<sup>4</sup>) În cazul vânzării terenului în conformitate cu prevederile alin. (9<sup>3</sup>), cumpărătorul este obligat să asigure perfectarea proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole, care, pe lângă alte elemente, trebuie să cuprindă proiectarea fâșiilor forestiere pe o suprafață nu mai mică decât suprafața terenurilor prevăzute la alin. (9<sup>3</sup>) și să conțină o justificare argumentată în caz de micșorare a acestei suprafețe. De asemenea, cumpărătorul este obligat să asigure plantarea fâșiilor forestiere antierozionale și efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu proiectul respectiv, perfectat de către o entitate publică sau privată

din domeniu. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate sub condiția rezolutorie a neexecutării obligațiilor prevăzute.

(9<sup>5</sup>) Autoritatea administrației publice locale asigură ca obligațiile de la alin. (9<sup>4</sup>) și condiția rezolutorie să fie prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare.

(9<sup>6</sup>) Termenul de executare de către cumpărător a obligațiilor prevăzute la alin. (9<sup>4</sup>) este de până la 2 ani din momentul încheierii de către părți a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

În cazul neexecutării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat, plata achitată pentru cumpărarea terenului nu se restituie și dreptul de proprietate constituit sub condiția rezolutorie se stinge de plin drept, iar dreptul transmis trece înapoi de plin drept la data îndeplinirii condiției.

În cazul executării de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să monitorizeze timp de 2 ani implementarea prevederilor proiectului de organizare a teritoriului.

(9<sup>7</sup>) Până la executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9<sup>4</sup>) și (9<sup>6</sup>) se interzice înstrăinarea sau grevarea terenului dobândit în temeiul alin. (9<sup>3</sup>).

(9<sup>8</sup>) Procesul-verbal prin care se atestă executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9<sup>4</sup>), întocmit de către părțile contractuale (autoritatea administrației publice locale și cumpărător) după expirarea termenului de monitorizare stabilit la alin. (9<sup>6</sup>), servește temei pentru justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile.

(9<sup>9</sup>) În cazul nejustificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile, în termenele stabilite în contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor prevăzute la alin. (9<sup>3</sup>), radierea dreptului se face la cererea scrisă a vânzătorului (autorității administrației publice locale).”

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

## **ЗАКОН**

### **о внесении изменений в статью 4 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997**

Парламент принимает настоящий органический закон.

**Единая статья.** – В статью 4 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308/1997 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2001 г., № 147–149, ст. 1161), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

в части (9<sup>2</sup>) слова «а также спроектированными, но не созданными лесополосами,» исключить;

дополнить статью частями (9<sup>3</sup>)–(9<sup>9</sup>) следующего содержания:

«(9<sup>3</sup>) В целях содействия процессу консолидации сельскохозяйственных земель земельные участки, входящие в состав поля или части этого поля, занятые спроектированными, но не созданными лесополосами, продаются по нормативной цене земли согласно тарифу, указанному в позиции I приложения. Купля-продажа осуществляется на основании заявления собственника земельных участков, подлежащих консолидации, при условии, что собственником этих земельных участков является одно и то же лицо, а технологические процессы обработки (содержания) прилегающих земель не нарушаются.

(9<sup>4</sup>) В случае продажи земельного участка в соответствии с положениями части (9<sup>3</sup>) покупатель обязан обеспечить разработку проекта организации территории сельскохозяйственного угодья, который, помимо прочих элементов, должен включать в себя проектирование лесополос на площади не меньшей, чем площадь земельных участков, предусмотренных частью (9<sup>3</sup>), и содержать аргументированное обоснование в случае сокращения этой площади. Также покупатель обязан обеспечить посадку противозерозионных лесополос и проведение гидрологического благоустройства земельных участков

согласно соответствующему проекту, разработанному публичным или частным субъектом в данной области. Покупатель приобретает право собственности под отменительным условием в случае неисполнения предусмотренных обязательств.

(9<sup>5</sup>) Орган местного публичного управления обеспечивает, чтобы обязательства, указанные в части (9<sup>4</sup>), и отменительное условие были предусмотрены договором купли-продажи.

(9<sup>6</sup>) Срок исполнения покупателем обязательств, предусмотренных частью (9<sup>4</sup>), составляет до двух лет с момента заключения сторонами договора купли-продажи земельного участка.

В случае неисполнения покупателем обязательств в указанный срок платежей, внесенный за покупку земельного участка, не возвращается и право собственности, созданное под отменительным условием, автоматически погашается, а переданное право автоматически переходит обратно в день выполнения условия.

В случае исполнения покупателем обязательств в указанный срок органы местного публичного управления обязаны в течение двух лет мониторировать реализацию положений проекта организации территории.

(9<sup>7</sup>) До исполнения обязательств, предусмотренных частями (9<sup>4</sup>) и (9<sup>6</sup>), отчуждение или обременение земельного участка, приобретенного в соответствии с частью (9<sup>3</sup>), запрещается.

(9<sup>8</sup>) Протокол, удостоверяющий исполнение обязательств, предусмотренных частью (9<sup>4</sup>), составленный сторонами договора (органом местного публичного управления и покупателем), после истечения срока мониторинга, установленного частью (9<sup>6</sup>), служит обоснованием для предварительной регистрации права собственности покупателя в реестре недвижимого имущества.

(9<sup>9</sup>) В случае необоснованности предварительной регистрации права собственности покупателя в реестре недвижимого имущества в сроки, установленные в договоре купли-продажи земельных участков, предусмотренных частью (9<sup>3</sup>), исключение права осуществляется по письменному заявлению продавца (органа местного публичного управления).».

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА**

SINTEZA

amendamentelor, propunerilor și obiecțiilor la proiectul de lege pentru modificarea articolului 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului

Nr.	Articolul din proiect	Autorul propunerii	Textul din proiectul de lege ce urmează a fi modificat	Conținutul amendamentului, propunerii, obiecției	Rezultatul examinării
1	2	3	4		5
1.	Observații de conținut și tehnică legislativă.	Direcția generală juridică		În corespundere cu art. 41 alin. (1) lit. c) și art. 44 alin. (2) din Legea nr. 100/2017, după denumirea proiectului de act normativ urmează a se indica clauza de adoptare, care este obligatorie pentru toate actele normative. Atenționăm asupra faptului, că clauza de adoptare lipsește din conținutul proiectului de act normativ.	Se acceptă. Clauza de adoptare va avea următorul conținut: „ <i>Parlamentul adoptă prezenta lege organică.</i> ”
2.	Articol unic p. 2) alin. (9 <sup>3</sup> )	Direcția generală juridică	(9 <sup>3</sup> ) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor agricole, terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de fâșii forestiere proiectate, dar neplăntate, se vând prin negocieri directe, la un preț nu mai mic decât prețul normativ al pământului, conform tarifului specificat la poziția I din anexă. Vânzarea-cumpărarea se efectuează la cererea proprietarului	1. Formularea „în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană” ridică incertitudini în partea ce ține de calificativul „proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană”. Privitor la determinarea calității de „proprietar al acestor terenuri” menționăm, ca termenul „proprietar” poate fi atribuit doar proprietarului terenului agricol supus consolidării. În situația când acesta solicită autorități publice locale să cumpere terenurile supuse consolidării, acesta are calitatea de „cumpărător” și nu de proprietar. Respectiv, proprietarul terenului agricol devine proprietarul terenurilor supuse consolidării doar	Nu se acceptă. 1. Vânzarea-cumpărarea se efectuează la cererea proprietarului terenurilor supuse consolidării, adiacente terenurilor ocupate de fâșii forestiere proiectate, dar neplăntate, în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate. Proprietatea asupra terenurilor ocupate de fâșii

1	2	3	4	5
			<p>terenurilor supuse consolidării, în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană, iar procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente nu vor fi afectate.</p>	<p>forestiere proiectate, dar neplântate, aparține autorității publice locale și le poate înstrăina doar proprietarului terenurilor supuse consolidării.</p> <p>Sintagma „în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană” se reglementează deja în alin. 9<sup>2</sup> în vigoare și pentru o coerență, în consecutivitatea reglementărilor se utilizează în proiect aceeași terminologie.</p>
			<p>din momentul înregistrării acestora în registrul bunurilor imobile.</p> <p>De aceea, ținând cont că proprietar al terenurilor supuse vânzării este autoritatea publică locală, iar dreptul de proprietate asupra acestor terenuri va apărea doar din momentul obținerii dreptului de proprietate asupra terenurilor supuse consolidării, apreciem necesar reanalizarea cuvintelor „în condițiile în care proprietar al acestor terenuri este una și aceeași persoană” prin indicarea faptului, că „<i>proprietarul terenurilor supuse consolidării și cumpărătorul să fie una și aceeași persoană.</i>”</p> <p>2. Privitor la condiția vânzării-cumpărării terenurilor din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp ocupat de fâșiile forestiere proiectate, dar neplântate, în care procesele tehnologice de prelucrare (întreținere) a terenurilor adiacente să nu fie afectate, ținând cont de propunerea înaintată la alin. (9<sup>2</sup>) al acestui articol, sugerăm ca după cuvintele „nu vor fi afectate” din cuprinsul enunțului al doilea al alin. (9<sup>3</sup>) să fie introduse cuvintele „, inclusiv căile de acces”.</p>	<p>2. Înstrăinarea terenurilor din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp ocupat de fâșiile forestiere proiectate, dar neplântate, nici într-un caz nu vor afecta căile de acces către alte bunuri imobile.</p> <p>Ce ține de înstrăinarea terenurilor din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de drumurile existente care servesc activitățile agricole, specificate la art. 36 alineatul al doilea lit. b) din Codul Funciar, și/sau de drumurile proiectate, dar netranspuse în natură, acesta este deja reglementat în</p>

1	2	3	4	5
				alin. 9 <sup>2</sup> din art. 4 al legii în cauză.
3.	Articol unic p. 2) alin. (93)	Vladimir BOLEA – deputat în Parlament	(93) În scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor agricole, terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de fâșiile forestiere proiectate, dar neplântate, se vând prin negocieri directe, la un preț nu mai mic decât prețul normativ al pământului, conform tarifului specificat la poziția I din anexă” să fie înlocuit cu textul „se vând la prețul normativ al pământului, conform tarifului specificat la poziția I din anexă” .	Se acceptă.
4.	Articol unic p. 2) alin. (94)	Direcția generală juridică	(94) În cazul vânzării terenului în conformitate cu prevederile alin. (93), cumpărătorul este obligat să asigure perfectarea proiectului de organizare a terenurilor	Nu se acceptă. În cazul dat nu se face referință la două proiecte de organizare a teritoriului. Art. 13 din Codul funciar nr. 828/1991, de asemenea



1	2	3	4	5
			<p><i>teritoriului exploatației agricole</i>, care cuprinde și terenurile prevăzute în alin. (9<sup>3</sup>), să asigure plantarea fâșilor forestiere antierozionale și efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu noul proiect de organizare a teritoriului, perfectat de către o entitate publică sau privată din domeniul forestier.</p> <p>După cum se poate observa, norma presupune existența a două proiecte. Dacă să analizăm legislația în vigoare, art. 13 din Codul funciar nr. 828/1991 reglementează modalitatea de elaborare a <i>proiectului de organizare a teritoriului</i>. Careva prevederi referitoare la elaborarea unui <i>proiect de organizare a teritoriului exploatației agricole</i> nu există.</p> <p>Respectiv, dacă prin norma acestui alineat s-a avut în vedere doar proiectul de organizare a teritoriului, necesită a se indica denumirea proiectului după cum prevede art. 13 din Codul funciar, iar în cazul în care se propune instituirea unui nou proiect de organizare a teritoriului exploatației agricole, urmează că legislația din domeniul să conțină reglementări referitoare la modalitatea de elaborare, precum și conținutul acestui proiect.</p>	<p>prevede proiectul de organizare a teritoriului exploatației agricole (care era fosta gospodărie agricolă din localitate la momentul privatizării terenurilor agricole). Dar la moment într-o localitate pot fi mai multe gospodării agricole, prin urmare acestea ar urma să-și elaboreze proiecte de organizare a teritoriului la nivel de gospodărie, care să cuprindă toate elementele necesare unei bune exploatații a terenurilor ce le dețin în proprietate/folosință.</p> <p>Totodată noțiunea de exploatație agricolă ca formă complexă de organizare a proprietății, se regăsește în conținutul Regulamentului privind condițiile, ordinea și procedura de acordare a mijloacelor Fondului Național de Dezvoltare a Agriculturii și Mediului Rural, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 455/2017.</p>
5.	Articol unic p. 2) alin. (9 <sup>4</sup> )	Vladimir BOLEA – deputat în Parlament	<p>(9<sup>4</sup>) În cazul vânzării terenului în conformitate cu prevederile alin. (9<sup>3</sup>), cumpărătorul este obligat să asigure perfectarea proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole, care, pe lângă alte</p>	Se acceptă.

1	2	3	4	5
			<p>asigure perfectarea proiectului de organizare a teritoriului agricol, care cuprinde și terenurile prevăzute în alin. (93), să asigure plantarea fâșilor forestiere și efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu proiect de organizare a terenurilor, în conformitate cu noul proiect de organizare a teritoriului, perfectat de teritoriului, perfectat de către o entitate publică sau privată din domeniu. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate sub condiția rezolutorie a neexecutării obligațiilor prevăzute.</p>	<p>elemente, trebuie să cuprindă și proiectarea fâșilor forestiere pe o suprafață nu mai mică decât suprafața terenurilor prevăzute la alin. (93) sau, proiectul trebuie să conțină o justificare argumentată în caz de micșorare a acestei suprafețe, precum și să asigure plantarea fâșilor forestiere antierozionale și efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu noul proiect de organizare a teritoriului, perfectat de către o entitate publică sau privată din domeniu. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate sub condiția rezolutorie a neexecutării obligațiilor prevăzute.</p>
6.	<p>Articol unic p. 2) alin. (96)</p>	<p>Vladimir BOLEA – deputat în Parlament</p>	<p>(96) Termenul de executare de către cumpărător a obligațiilor prevăzute în alin. (94) este de până la 2 ani de la momentul încheierii de către părți a contractului de vânzare-cumpărare a terenului. În cazul neîndeplinirii de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat în contract, plata achitată pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor nu se restituie, dreptul de proprietate constituit sub condiția rezolutorie se stinge deplin drept, iar dreptul transmis trece înapoi deplin drept la data îndeplinirii condiției. În cazul îndeplinirii de către cumpărător a obligațiilor în termenul indicat în contract, autoritățile administrației publice locale sunt obligate încă 2 ani să monitorizeze implementarea</p>	<p>Se acceptă.</p>

1	2	3	4	prevederilor proiectului de organizare a teritoriului.	5
7.	Articol unic p. 2) alin. (9 <sup>7</sup> )	Vladimir BOLEA – deputat în Parlament	(9 <sup>7</sup> ) Până la executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9 <sup>4</sup> ) se interzice înstrăinarea sau grevarea terenului dobândit în temeiul alin. (9 <sup>3</sup> ).	(9 <sup>7</sup> ) Până la executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9 <sup>4</sup> ) și (9 <sup>6</sup> ) se interzice înstrăinarea sau grevarea terenului dobândit în temeiul alin. (9 <sup>3</sup> ).	Se acceptă.
8.	Articol unic p. 2) alin. (9 <sup>8</sup> )	Vladimir BOLEA – deputat în Parlament	(9 <sup>8</sup> ) Procesul-verbal, întocmit de părțile contractuale (autoritatea publică locală și cumpărător), prin care se atestă executarea obligațiilor prevăzute de alin. (9 <sup>4</sup> ) servește temei pentru justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile.	(9 <sup>8</sup> ) Procesul-verbal prin care se atestă executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9 <sup>4</sup> ), întocmit de către părțile contractuale (autoritatea administrației publice locale și cumpărător) după expirarea termenului de monitorizare stabilit la alin. (9 <sup>6</sup> ), servește temei pentru justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în registrul bunurilor imobile.	Se acceptă.
9.	Articol unic p. 2) alin. (9 <sup>9</sup> )	Direcția generală juridică	(9 <sup>9</sup> ) În cazul nejustificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a cumpărătorului în Registrul bunurilor imobile, în termenele stabilite în contractul de vânzare-cumpărare a terenului prevăzut în alin. (9 <sup>3</sup> ), radierea acestuia se face, cu derogare de la prevederile art. 27 alin. (5 <sup>2</sup> ) din Legea cadastrului	Cu referire la radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate din Registrul bunurilor mobile la cererea scrisă a vânzătorului prin derogare de la art. 27 alin. (5 <sup>2</sup> ) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, menționăm, că redacția acestui alineat prevede, că „în cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea acesteia se va face cu consimțământul titularului dreptului înregistrat provizoriu sau în temeiul hotărâri judecătorești irevocabile, <i>dacă legea nu prevede altfel.</i> ”	Se acceptă. Aliniatul (9 <sup>9</sup> ) va avea următorul cuprins: „(9 <sup>9</sup> ) În cazul nejustificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a cumpărătorului în Registrul bunurilor imobile, în termenele stabilite în contractul de vânzare-cumpărare a terenului prevăzut în alin. (9 <sup>3</sup> ), radierea

1	2	3	4	5
			<p><i>bunurilor nr. 1543/1998, la cererea scrisă a vânzătorului (autorității publice locale)."</i></p>	<p><i>acestui se face la cererea scrisă a vânzătorului (autorității publice locale)."</i></p>
				<p>Considerăm că modalitatea de radiere propusă prin redacția alin. (9<sup>a</sup>) este conformă formulei „dacă legea nu prevede altfel”, semnificația căreia constă în faptul, că prin intermediul legii pot fi stabilite și alte persoane, decât cele specificate la art. 27 alin. (5<sup>a</sup>) din Legea nr. 1543/1998, căruia legea îi acordă dreptul de a solicita radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate din Registrul bunurilor imobile. Prin urmare, considerăm că modalitatea de radiere propusă prin proiectul de lege nu constituie o derogare de la art. 27 alin. (5<sup>a</sup>) din Legea nr. 1543/1998, pentru care motiv propunem excluderea textului „<i>cu derogare de la prevederile art. 27 alin. (5<sup>a</sup>) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998</i>”.</p>

**Vladimir BOLEA**  
Președintele Comisiei

