



**Deputat în Parlamentul
Republicii Moldova**

Vl. B. 24/02-124

18. 10. 2021

**Biroul Permanent al
Parlamentului Republicii Moldova**

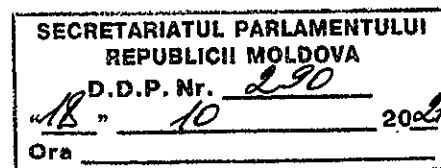
În conformitate cu prevederile art.73 din Constituția Republicii Moldova și art.47 din Regulamentul Parlamentului adoptat prin Legea nr.797/1996, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de lege pentru modificarea Codului funciar nr.828/1991.

Anexă:

1. Proiectul de lege – 1 filă;
2. Nota informativă – 6 file.

Vladimir BOLEA

Deputat



LEGE
pentru modificarea Codului funciar nr.828/1991

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. Codul funciar nr.828/1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.107, art.817), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 36:

alineatul doi se completează cu lit. d) cu următorul text: „*d) terenurile ocupate de sisteme fotovoltaice solare.*”

2. Articolul 83:

în alineatul doi după textul „(drumuri, linii de telecomunicații și de transport electric, conducte),” se introduce textul „*pentru construcția instalațiilor eoliene,*”.

Art. II. Guvernul, în termen de 3 luni de la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

Notă informativă
la proiectul de lege pentru modificarea Codul funciar nr.828/1991

1. Denumirea autorului proiectului
Vladimir Bolea, Deputat în Parlament
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
<p>Necesitatea introducerii acestei modificări la Codul Funciar a apărut ca urmare a constrângerilor apărute și a faptului că practic este imposibil de a identifica terenul care să întrunească toate condițiile necesare de implementare a proiectelor de construcție a sistemelor fotovoltaice solare conform cadrului legal și normativelor tehnice în vigoare, precum:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Obținerea avizului pozitiv de evaluare a impactului asupra mediului de la Agenția de Mediu;b) Obținerea avizului pozitiv de la Agenția Națională Arheologică;c) Obținerea avizului pozitiv de la Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale;d) Obținerea Avizului de Racordare de la operatorul cu posibilitatea de a fi racordat la rețea;e) Acces la teren pe care se prevede construcția centralei; <p>Terenul favorabil pentru implementarea proiectului (cu risc minim de inundații, cu risc minim de alunecări de teren, care nu se clasifică ca mlăștinos, etc.).</p> <p>Argumentele în susținerea propunerii înaintate la art. 36:</p> <ul style="list-style-type: none">- Modificarea/completarea Codului Funciar ar permite construcția sistemelor fotovoltaice solare pe terenuri agricole fără a fi necesară schimbarea destinației acestora în terenuri pentru construcții;- Schema de suport instituită de stat pentru sprijinirea investițiilor în capacități de generare a energiei electrice include și mecanismul „preț fix”, pe care investitorul în proiecte mari (în cazul instalațiilor solare PV este stabilit la limita de 1MW) îl poate obține în urma unor licitații internaționale organizate de Guvern. Capacitatea a fi licitată de Executiv în perioada următoare este de 70 MW, care în termeni de suprafață ar corespunde 140 ha (valoare maximă). Prin urmare, participarea investitorilor la concurs ar putea fi drastic limitată în condițiile în care ofertanții vor fi nevoiți să facă dovada deținerii unui teren non-agricol de 140 ha, iar concursul organizat de Guvern, în condiții de competiție redusă, ar putea rezulta în oferte financiare (prețuri fixe) mari;- Prin construcția instalațiilor solare PV fotovoltaice, nu este afectat gradul de evaluare a fertilității naturale. Din contra, în această perioadă fertilitatea solului crește prin faptul că acesta nu este prelucrat pentru cultivarea plantelor cereale, dar este utilizat în continuare conform destinației și totodată sunt crescute plante furajere care după cum bine cunoaștem contribuie la majorarea gradului de fertilitate a solului pe perioada retragerii temporare din circuitul agricol. <p>Conform studiilor efectuate și anume „<i>Cultura în amestec a unor plante furajere utilizate pentru refacerea proprietăților solurilor degradate</i>” (autor - Leah Tamara), cultivarea plantelor furajere aduce mai multe avantaje asupra terenurilor. S-a demonstrat</p>

că pe fâșiile cultivate cu ierburi furajere în stratul 0-35 cm într-o perioadă de 6 ani în sol s-au reîntors aproximativ 29 t/ha de resturi organice și de rădăcini, masa absolut uscată (sau 4,8 t/ha anual). Conținutul de materie organică în stratul discuit 0-12 cm s-a majorat cu 0,43%, în stratul 12-20 cm - cu 0,11%, 20-35 cm - 0,06%.

Remedierea totală și stabilă a proprietăților stratului degradat al cernoziomurilor cambice din Moldova prin utilizarea amestecurilor de ierburi poate fi realizată într-o perioadă de timp mai îndelungată de 15-20 ani. Tehnologia de remediere a stării de calitate a cernoziomurilor este necesară de a fi implementată în prezent pe cca 250 mii ha (13-15% din teritoriu), suprafață obligatorie pentru cultivarea ierburilor perene furajere necesară pentru restabilirea sectorului zootehnic și crearea sistemului de agricultură conservativă în Moldova.

O condiție impusă prin cadrul normativ ar fi că instalațiile fotovoltaice să fie fixate la sol prin structură metalică (figura 1 de mai jos) și nu prin utilizarea betonului armat sau alte genuri de materiale care ar avea un impact negativ asupra fertilității naturale a solului. Pentru montarea structurii metalice se pot utiliza geo șuruburi sau piloni metalici, cu acoperire zincată. Această acoperire protejează la apariția coroziunii, astfel ca după expirarea termenului de exploatare a instalației fotovoltaice acestea pot fi ușor extrase din sol, și să nu existe riscul să rămână resturi de construcție în sol. Pe de altă parte, utilizarea betonului la ancorarea structurii metalice atrage mai multe riscuri ce tine de poluarea solului, extragerea acestuia la sfârșitul termenului de exploatare a centralei.

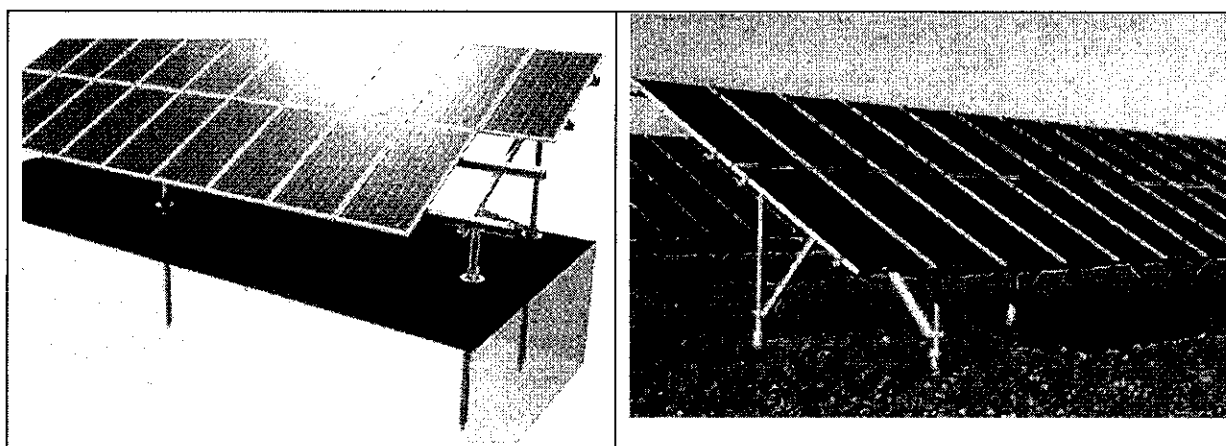


Figura 1. Soluție de montare a panourilor solare pe structură metalică.

Totodată, o astfel de construcție este ușor demontabilă și după expirarea perioadei de retragere a terenului din circuitul agricol de 18 ani, terenul poate fi readus la starea inițială cu posibilitatea de a fi folosit în activitățile agricole. Perioada de 18 ani solicitat prevede termenul de 15 ani pentru care este oferită schema de suport în conformitate cu Legea nr. 10/2016, plus un termen de până la 3 ani - perioadă de obținere a statutului de producător eligibil (conform legii prenotate), dezvoltare a proiectului și edificare a construcției.

Aplicând tehnologiile actuale de producere se constată că suprafețele maxime pe care se pot amplasa și instalații solare PV cuprind până la 20 000 m²/ MW (2 ha), ceea ce teoretic ar însemna 260 ha scoase temporar din uz pentru limitele de capacitate planificate până în anul 2025 (130 MW instalații solare PV la sol).

Majoritatea solicitărilor de instalații de producere a energiei electrice din surse regenerabile, atât cei care deja au obținut statutul de producător eligibil, cât și cei ce urmează să îl obțină, dețin terenuri în extravilanul localităților, terenuri agricole, pe care urmează a instala tehnologiile menționate. Această situație este dată de specificul

economiei locale (preponderent agricolă) unde localitățile rurale dețin puține suprafețe de construcție ca urmare a lipsei industriei producătoare „consumatoare” de terenuri de construcții.

Conform reglementărilor în vigoare din Republica Moldova, în special conform prevederilor Codului Funciar, transferarea unui teren agricol de calitate superioară (gradul de fertilitate naturală de peste 60 puncte) nu este permisă. Astfel, apare o „contradicție” între politicile statului, cele de susținere a investițiilor în regenerabile, și cele care reies din Codul Funciar.

În termeni practici, aplicând prevederile Legii Nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 12-13, pentru fiecare grad de bonitate se achită un tarif minim de 19 873,34 MDL, ceea ce semnifică că valoarea maximă la 1 ha nu va depăși suma 1.172.527 MDL. Or, un producător de energie ce deține o centrală fotovoltaică ar avea obligația achitării a 2.345.054 MDL/1 MW pentru un teren cu gradul de bonitate de 59 puncte, în caz contrar proiectul nu poate fi realizat. Respectiva „investiție” costă investitorul cca. 13 bani per fiecare kWh produs de centrala electrică și furnizată în rețea - cost ce-i face investiția absolut nerentabilă și care ar impune investitorul să identifice modalități/soluții de evitare ale acestor costuri (e.g. subestimarea bonității solului).

În același timp, pornind de la interesul statului pentru activitățile economice și taxele generate de acestea, prezentăm mai jos un tabel generalizator cu estimarea mijloacelor financiare a fi achitate drept impozite în bugetul de stat sau cele locale (i.e. impozitul pe venit al persoanei juridice, arendă, impozitele pe venit aferent salariaților).

Capacitati licitate, MW	1	130
Investiția specifică, mii lei/MW	17 916,00	
Investiția totală, mii lei	17 916,00	2 149 920,00
TVA investiție specific, mii lei	3 583,20	429 984,00
Cheltuieli specifice fixe, %	1,90%	
Cheltuieli specifice fixe, mii lei	340,40	40 984,00
Total salarii, mii lei	170,20	20 424,24
Impozite pe salarii, mii lei	74,75	8 970,33
Total impozite salarii 15 ani, mii lei	1 121,29	134 554,89
TVA aferent vânzărilor, mii lei	225,60	27 072,00
Total TVA aferent vânzărilor 15 ani,	3 384,00	406 080,00
Impozit pe profit, mii lei	86,54	10 385,22
Total impozit pe profit 15 ani	1 298,15	155 778,34
Total impozit pe an, mii lei	386,90	46 427,55
Total impozite 15 ani, mii lei	5 803,44	696 413,23

Din tabelul de mai sus se poate observa că doar valoarea taxei pe valoarea adăugată la construcția unui parc PV de 1 MW depășește 3 milioane MDL, aspect care subliniază importanța promovării și susținerii investițiilor în domeniu. Mai mult decât atât, la un venit din vânzări estimat de 2,256 milioane MDL, cca. 225.600 MDL ar fi valoarea TVA aferentă livrărilor (în ipoteza că cca. 50% din energia livrată în țară este aferentă gospodăriilor casnice, consum ce este scutit de TVA). Astfel, pentru o perioadă de 15 ani suma TVA achitată va constitui cca. 3,4 milioane MDL (în condițiile în care Guvernul nu va decide eliminarea scutirii de TVA pentru consumatorii casnici).

Totalizarea impozitelor (TVA, impozit pe salarii și impozit pe venit) pe fiecare 1 MW putere instalată la sol de instalații solare PV constituie 5 803,44 mii MDL pentru 15

ani sau cca. 390 mii lei anual, dintre care cca. 110 mii lei venituri ce se pot atribui la bugetul localităților, în mare parte localități rurale. Efectele acestei activități țin cont și de faptul că în localitatea unde este amplasat un parc fotovoltaic se vor crea 4-6 locuri noi de muncă.

Dacă calculele date s-ar atribui pentru întreaga capacitate de 130 MW, impozitele totale ar constitui cca. 696,4 milioane MDL, sau cca. 46,0 milioane MDL anual, distribuiți pe diverse bugete ale localităților rurale (12,6 milioane MDL) sau în bugetul de stat (TVA - 33,4 milioane MDL).

Argumentele în susținerea propunerii înaintate la art. 83:

- Modificarea/completarea Codului Funciar ar permite construcția centralelor electrice eoliene fără încălcarea legislației în vigoare și cu riscul de a prejudicia bugetul administrațiilor publice locale (pentru scenariile în care sectorul privat evită conformarea cadrului legal în vigoare pe partea obligațiilor impuse de legislația funciară);
- Aplicând tehnologiile actuale de producere se constată că suprafețele maxime pe care se pot amplasa turbinele eoliene cuprind 300-800 m² (0,03-0,08 ha), ceea ce teoretic ar însemna un maxim de 10 ha scoase din circuit agricol pentru limitele de capacitate ale anului 2025 (125 MW unități eoliene).
- Majoritatea solicitanților de instalații de producere a energiei electrice din surse regenerabile, atât cei care deja au obținut statutul de producător eligibil, cât și cei ce urmează să îl obțină, dețin terenuri în extravilanul localităților, terenuri agricole, pe care urmează a instala sistemele menționate, stațiile eoliene neputând fi amplasate în imediata vecinătate a caselor de locuit.
- Conform reglementărilor în vigoare din Republica Moldova, în special conform prevederilor Codului Funciar, transferarea unui teren agricol de calitate superioară nu este permisă.

În tabelul de mai jos sunt prezentate rezultatele unui exercițiu de estimare a „impactului” financiar al proiectelor eoliene asupra bugetului public național, similar celui realizat și prezentat pentru activitatea de generare a energiei electrice din surse regenerabile.

Capacitati licitate, MW	1	125
Investiția specifică, mii lei/MW	27 336,00	
Investiția totală, mii lei	27 336,00	3 417 000,00
TVA investiție specific, mii lei	5 467,20	683 400,00
Cheltuieli specifice fixe, %	3,00%	
Cheltuieli specifice fixe, mii lei	820,08	102 510,00
Total salarii, mii lei	205,02	25 627,50
Impozite pe salarii, mii lei	90,04	11 255,60
Total impozite salarii 15 ani, mii lei	1 350,67	168 833,97
TVA aferent vânzărilor, mii lei	356,50	44 562,50
Total TVA aferent vânzărilor 15 ani, mii lei	5 347,50	668 437,50
Impozit pe profit, mii lei	110,70	13 837,80
Total impozit pe profit 15 ani	1 660,54	207 567,00
Total impozit pe an, mii lei	557,25	69 655,90
Total impozite 15 ani, mii lei	8 358,71	1 044 838,47

Totalizarea impozitelor (TVA, impozit pe salarii si impozit pe venit) pe fiecare 1MW putere instalată în unități eoliene relevă achitarea a 8 358,71 mii MDL pentru 15 ani sau cca. 557 mii MDL anual, din care cca. 135 mii MDL în calitate de venituri ce se pot atribui la bugetul localității, în mare parte localități rurale. La valoarea respectivă trebuie adăugată și 5,5 milioane MDL TVA achitate la construcția parcului eolian.

Dacă calculele date s-ar atribui pe toate 125 MW capacități în limita anului 2025, impozitele totale ar constitui cca. 1 044,8 milioane MDL, sau cca. 69,7 milioane MDL anual distribuiți pe diverse bugete ale localităților rurale (16,7 milioane MDL) sau în bugetul de stat (TVA - 53,0 milioane MDL).

Beneficiile acestor modificări sunt:

- Acoperirea deficitului de energie electrică generat de surse locale;
- Crearea locurilor de muncă la nivel local;
- Majorarea veniturilor bugetelor locale atât din contul impozitelor locale achitate, cât și a bugetului de stat din contul taxelor TVA prelevate;
- Investițiile în proiecte mici, susținute prin schema de suport „tarif fix” sunt investiții relativ mici ce și le pot permite antreprenorii locali, aspecte ce denotă că sursele de bani ce se vor genera de parcurile PV/eoliene vor rămâne în țară urmând a fi investite în noi proiecte investiționale ce vor aduce avantaje autorităților din impozite și taxe locale achitate.

Pe de altă parte, în condițiile în care nu se vor aplica soluții corecte, antreprenorii fie vor renunța la investițiile date, urmând a fi anunțate noi capacități disponibile și a fi efectuate investiții preponderent pe terenuri de construcții ce sunt amplasate în perimetrul orașelor, în acest sens localitățile rurale fiind practic lipsite de posibilitatea de a beneficia de taxe și impozitele menționate.

- Beneficiile scoaterii din circuitul agricol temporar a 240 ha pentru instalații PV noi și cca. 10 ha pentru instalații eoliene noi este infim chiar și dacă s-ar face comparația cu cele mai profitabile afaceri agricole (i.e. cultivarea de nuci sau mure cu profit de 20-30 mii EUR anual), acestea din urmă nu vor genera impactul financiar sub formă de impozite și taxe aferent celor 245 MW putere instalată în capacități regenerabile.

- Terenurile pentru instalațiile fotovoltaice se scot temporar din circuit, în 15-18 ani având loc o recultivare și păstrare a acestora. În perimetrul instalațiilor se cultivă culturi anuale/ ierburi, terenul nu se va supune eroziunii, acesta fiind regenerat o perioadă de 15 ani după care introdus în circuit agricol și utilizat la capacitățile lui maxime. Dacă luăm în considerare că sub instalațiile PV se pot paște oi și/sau vaci, respectivele terenuri pot fi utilizate ca suprafețe de fânețe.

- Extinderea suportului descris de prezenta notă și asupra altor tehnologii de producere a energiei electrice „verzi”, și anume prin arderea biogazului/ sin gazului în instalațiile de cogenerare, arderea materialelor (inclusiv deșeurilor) organice, etc., ar spori impactul sectorului energiei regenerabile asupra economiei naționale.

Riscurile care pot fi ca urmare că cadrul legal să nu fie modificat:

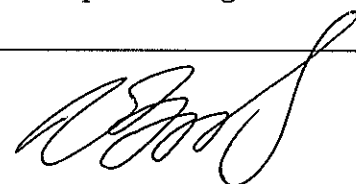
Neatingerea obiectivelor strategiilor sectoriale și actelor de politici în domeniul energiei și schimbărilor climatice;

2. Ratarea investițiilor străine și locale directe în economia națională;

3. Ratarea de venituri la bugetul administrațiilor publice locale;

Păstrarea status-quo-ului în materie de securitate energetică precară și producere locală

<p>insuficientă a energiei electrice;</p> <p>Avansarea slabă a economiei naționale după vectorul unei dezvoltări durabile (accentele căreia vizează eficiența energetică și energia regenerabilă).</p>
<p>3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene</p>
<p>Proiectul nu-și propune armonizarea legislației naționale la cea a Uniunii Europene.</p>
<p>4. Fundamentarea economico-financiară</p>
<p>Implementarea proiectului nu are nici un impact asupra bugetului de stat și nu necesită cheltuieli suplimentare din bugetul de stat.</p>
<p>5. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare</p>
<p>Proiectul prevede modificarea art.36 și art83 din Codul funciar nr.828/1991.</p>
<p>6. Constatările expertizei de compatibilitate</p>
<p>Proiectul nu transpune legislația Uniunii Europene și nu necesită a fi avizat de Centrul de Armonizare a Legislației.</p>
<p>7. Constatările altor expertize</p>
<p>Proiectul nu se referă la reglementarea activității de întreprinzător. Astfel, acesta nu necesită a fi examinat de grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător.</p>



Vladimir BOLEA

Deputat