



## Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

### Direcția generală juridică

#### AVIZ

#### la proiectul Codului funciar (nr.4 din 05.01.2021)

Direcția generală juridică a examinat proiectul Codului funciar în conformitate cu art.54 din Regulamentul Parlamentului și a cerințelor Legii cu privire la actele normative nr.100/2017, și menționează următoarele.

#### I. Observații de ordin general

Procedura de înaintare a proiectului Codului funciar este în conformitate cu art.73 din Constituție și art.47 din Regulamentul Parlamentului, proiectul fiind înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către Guvern, și aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.957 din 22.12.2020.

Proiectul are ca obiect de reglementare instituirea unui cadru legislativ nou în domeniul funciar, adaptat relațiilor actuale, și, respectiv, abrogarea Codului funciar nr.828/1991, cu excepția art.11 „Atribuirea sectoarelor de teren din intravilan pentru case, anexe gospodărești și grădini”, art.12 „Atribuirea în proprietate privată a cotelor de teren echivalent”, art.13 „Atribuirea în natură (pe loc) a cotelor de teren echivalent” și art.40 „Întovărășirile pomicole” - care se propun a fi aplicabile pînă la 31 decembrie 2024.

Necesitatea elaborării proiectului Codului funciar în redacție nouă este dictată de faptul că, actualul Cod este învechit, și, nu corespunde relațiilor funciare existente. Prin proiectul prezentat se propune codificarea actelor normative din domeniu, reglementarea clară a relațiilor funciare, a regimului juridic al terenurilor din fondul funciar și abrogarea Legii privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247/1992 și Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr.1308/1997.

Inițial, elaborarea și promovarea proiectului noului Cod funciar, a fost prevăzută în Programul legislativ pentru anii 2005-2009, aprobat prin Hotărîrea Parlamentului nr.300/2005, cu termenul de realizare anul 2006.

Perfecționarea legislației funciare în vederea folosirii mai raționale a terenurilor agricole și includerea capitolului „Protecția solului” în proiectul Codului funciar și elaborarea mecanismului de implementare a acestui capitol, sunt cerințe incluse în Planul național de acțiuni pentru implementarea Acordului de Asociere Republica Moldova – Uniunea Europeană în perioada 2014-2016, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.808/2014 și în Strategia de mediu pentru anii 2014-2023 aprobată prin Hotărîrea Guvernului nr. 301/2014, termenul de realizare fiind anul 2014.

De asemenea, elaborarea proiectului noului Cod funciar a fost stabilită în Programul legislativ de realizare a angajamentelor de transpunere asumate în cadrul Acordului de Asociere dintre Republica Moldova, pe de o parte, și Uniunea Europeană și Comunitatea Europeană a Energiei Atomice și statele membre ale acestora, pe de altă parte, pentru anii 2015–2016, aprobat prin Hotărîrea Parlamentului nr. 146/2015.

Urgentarea elaborării și implementării noului Cod funciar a fost prevăzută și în Planul de acțiuni al Guvernului pentru anii 2016-2018, aprobat prin Hotărîrea nr. 890/2016.

Ultimul document în care se conțin măsuri de aprobare a noului Cod funciar este *Planul de acțiuni al Guvernului pentru anii 2020-2023*, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.636/2019, cu termen de realizare decembrie 2020.

Cu titlu de informare, menționăm că proiectul Codului funciar se înaintează Parlamentului spre examinare a treia oară, primul proiect de lege nr.3498 din 18.12.2008 a fost retras de Guvern, proiectul nr.415 din 21.11.2018 – declarat nul în baza art.47 alin.(14) din Regulamentul Parlamentului.

## **II. Observații de conținut și tehnică legislativă**

1. Ținînd cont de faptul că proiectul Codului funciar urmărește codificarea actelor normative în domeniul funciar, și adaptarea acestuia la relațiile actuale și pe viitor, recomandăm includerea în prevederile proiectului reglementări consacrate ***pămîntului*** – care, potrivit *Legii cu privire la resursele naturale nr.1102/1997*, ***reprezintă resursă naturală națională*** și este principala bogăție națională a statului.

Autorul proiectului a evitat utilizarea termenului „pămînt”, înlocuindu-l cu termenii „teren” și „sol”. Însă, această resursă naturală este protejată de Constituția Republicii Moldova.

Astfel, art.126 alin.(2) lit.e) din Constituție prevede că **statul** trebuie să asigure **exploatarea rațională a pământului** și a celorlalte resurse naturale, în concordanță cu interesele naționale;

Conform art.127 alin.(3) din Constituție, bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, **resursele naturale** ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicație, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

Iar prevederile art.111 alin.(4) din Constituție statuează că **pământul**, subsolul, apele, regnul vegetal și cel animal, alte resurse naturale aflate pe teritoriul unității teritoriale autonome Găgăuzia sînt **proprietate a poporului Republicii Moldova** și constituie totodată baza economică a Găgăuziei.

În acest sens, considerăm că noțiunea **pământ** ca fundament al fondului funciar, necesită o reglementare specială în Codul funciar, la fel ca și alte elemente cruciale, precum **apa** în *Legea apelor nr.272/2011*, și **aerul** în *Legea privind protecția aerului atmosferic nr.1422/1997*.

2. La art.1 recomandăm utilizarea constantă a termenului „**fondul funciar**”, care la art.3 alin.(1) este denumit „**fondul funciar al Republicii Moldova**”.

3. La art.2, conceptul aplicării tratatelor internaționale este prevăzut de Constituție și Legea nr.595/1999 privind tratatele internaționale ale Republicii Moldova, astfel, nu este necesar de repetat norma de aplicare a tratatului internațional în proiectul Codului funciar.

4. Recomandăm art.2 de expus în următoare redacție:

**„Articolul 2. Reglementarea relațiilor funciare**

**Relațiile funciare sunt reglementate de Constituția Republicii Moldova, Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002 (în continuare - Codul civil), prezentul Cod și alte acte normative din domeniu.”**

5. La art.3 alin.(1), textul „**fondul funciar al Republicii Moldova, care este alcătuit din totalitatea de terenuri**” dublează sensul prevederilor de la art.1 „**...fondul funciar se constituie din totalitatea terenurilor...**”.

Cu titlu de recomandare, propunem la art.3 alin.(1) de a include o noțiune generală despre **pământ** - ca obiect ale relațiilor funciare și resursă naturală limitată protejată de stat, (în continuare se va utiliza termenul „**teren**”),

6. La art.4:

- la alin.(3), reieșind din prevederile la art.20 alin.(13) din proiect, unele unități administrativ-teritoriale au terenuri în fondul de rezervă, în acest sens, considerăm de a include această categorie de terenuri în structura fondului funciar;

- la alin.(5) nu este clar scopul și importanța **Clasificatorului terenurilor**, care se propune a fi aprobat de către Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare și nu de Guvern. Pentru înțelegerea corectă a conceptului actului nominalizat, recomandăm redarea unei noțiuni în acest sens.

7. Competențele autorităților publice expuse la articolele 6-10 urmează a fi incluse într-o secțiune separată: „**Secțiunea 2**” cu denumirea **”Competența autorităților publice în domeniul relațiilor funciare”**.

8. Cu referire la atribuțiile Parlamentului, reținem că potrivit art.57 alin.(9) și art.58 alin.(4) din proiect de competența Parlamentului ține aprobarea Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație. În același timp, proiectul nu conține un articol ce ar stabili competențele Parlamentului.

Recomandăm, completarea Secțiunii 2 al Capitolului I cu un articol nou care va reglementa atribuțiile Parlamentului în domeniul relațiilor funciare:

- adoptarea cadrului normativ în domeniul relațiilor funciare pe întregul teritoriu al Republicii Moldova,
- organizarea controlului asupra respectării legislației funciare,
- stabilirea suprafețelor de teren cu regim juridic special,
- stabilirea cotelor impozitului funciar;
- aprobarea Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație,
- etc.

9. La art.6:

- la lit.b), textul „**aprobă hotărâri pentru aprobarea listelor**” se va substitui cu cuvintele „**aprobă lista**”;

- la lit.d), cu titlu de concretizare, menționăm că terenurile agricole de calitate superioară proprietate a statului sunt protejate de Legea nr.668/1995 și schimbarea categoriei de destinație se efectuează prin amendarea legii date, fapt ce urmează a fi specificat în proiect.

10. Art.9 necesită o revizuire și reglementare clară a competențelor consiliilor locale de nivelul II propuse în proiect, deoarece în varianta propusă acestea nu corespund totalmente Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală, conform căreia *autoritățile ale administrației publice locale de nivelul al doilea sunt autorități publice, luate în ansamblu, care sînt constituite și activează pe teritoriul raionului, municipiului Chișinău, municipiului Bălți pentru promovarea intereselor și soluționarea problemelor populației unității administrativ-teritoriale respective. Soluționarea problemelor colectivităților locale ține de autoritățile ale*

administrației publice locale de **nivelul întâi**, care sînt constituite și activează pe teritoriul satului (comunei), orașului (municipiului).

Având în vedere că, prevederile articolului se aplică și autorităților administrației publice din unitatea teritorială autonomă cu statut juridic special, pentru claritate și evitarea unor neconcordanțe, sugerăm reglementarea competențelor **Adunării Populare și a Comitetului Executiv al Găgăuziei** într-un articol aparte.

Referitor la varianta propusă al art.9 competențele se vor expune evitând substantivizarea verbelor, iar referințele la „**unitatea teritorială autonomă Găgăuzia (Gagauz-Yeri)**” se vor exclude.

- În denumirea articolului după cuvântul „**competența**” se va introduce cuvântul „**autorităților**”;

- Textul „**De competența consiliilor raionale și municipale și a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia (Gagauz-Yeri) țin**” se va substitui cu textul „**Autoritățile administrației publice locale de nivelul al doilea au următoarele competențe în domeniul relațiilor funciare**”;

- La lit.a) cuvintele „**aprobarea ținării cadastrului**” se va substitui cu sintagma „**țin cadastrul**”, deoarece conform art.11 și art.12 din proiect **Cadastrul funciar este un sistem informațional automatizat, și este ținut de către autoritățile publice locale**;

- lit.g) se va expune în conformitate cu legislația în vigoare: „**schimbă destinația terenurilor proprietate a raionului în modul stabilit de prezentul Cod**”.

11. La art.10:

- în denumirea articolului după cuvântul „**competența**” se va introduce cuvântul „**autorităților**”.

- articolul se va structura în două alineate;

- norma de la lit.g) necesită a fi revăzută și expusă în conformitate cu art.12 alin.(2) din proiect, care stipulează că „**la nivel local, Cadastrul funciar se ține de către autoritățile publice locale de nivelul întâi**”. Totodată, această normă se dublează cu cea prevăzută la alineatul doi, conform căreia autoritatea executivă are competența ținării cadastrului funciar.

12. La art.12 alin.(1) urmează de indicat toți subiecții de competența cărora este ținerea Cadastrului funciar, nu doar autoritățile publice locale de nivelul întâi. Potrivit art.10 din Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247/1992, *cadastrul*

*funciar se ține la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale: sat (comună), oraș (municipiu), raion, republică.*

**13.** La art.13:

- În denumirea articolului, sintagma „**proprietate publică**” este de prisos, și necesită a fi exclusă;

- Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002 se va denumi Codul civil. Obiecția dată reiese din propunerea de la pct.4 din Aviz, și este valabilă pentru tot textul proiectului.

**14.** La art.20:

- la alin.(1) cuvintele „**prezenta lege**” se vor substitui cu sintagma „**prezentul cod**”;

- la alin.(6), ultima propoziție, pentru claritate, urmează a se concretiza **modalitatea de transmitere în proprietate** (gratuită).

**15.** La art.22 alin.(1) se va indica corect unitatea teritorială autonomă cu statut juridic special, astfel, textul „/**Adunării Populare a Găgăuziei**” se va substitui cu textul „**inclusiv, a unității teritoriale autonome Găgăuzia**”.

**16.** La art.26 alin.(2) sunt enumerate modurile de folosință a terenurilor cu destinație agricolă, însă reglementarea acestora lipsește în proiect, cu excepția la art.29 care se referă la drumurile tehnologice și de exploatare agricolă. Recomandăm fiecărui mod de folosință a terenurilor să-i fie consacrat articol aparte, (analogic a se vedea structura Capitolului VI din proiect „Terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor”).

**17.** La art.28, în scopul protejării terenurilor de calitate superioară, considerăm necesar de a specifica care terenuri fac parte din subcategoria terenurilor de calitate superioară, așa cum prevede norma în vigoare al art.83 din Codul funciar.

**18.** La art.29 urmează de indicat regimul juridic, și dacă sunt careva interdicții în exploatarea drumurilor tehnologice nu conform destinației.

**19.** La art.38 alin.(3), având în vedere că în Parlament se examinează proiectul noului Cod silvic, numărul și anul adoptării Codului silvic **nr.887/1996** se va exclude.

**20.** La art.40 urmează de reglementat regimul juridic și modul de folosire a terenurilor fondului apelor.

**21.** În denumirea Capitolului VI și art.42, necesită a fi utilizată uniform categoria de destinație a **terenurilor destinate construcțiilor și amenajărilor**.

**22.** Pentru evitarea repetării inutile a normelor de la art.43 alin.(2), art.44 alin.(2), art.45 alin.(2), art.46 alin.(2), art.47 alin.(2), art.48 alin.(2), art.48 alin.(2),

art.49 alin.(2) și art.50 alin.(2) – recomandăm de completat art.42 cu un alineat nou cu următorul conținut:

**(2) „Regimul juridic al terenurilor destinate construcțiilor este reglementat de legislația în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și alte legi speciale”.**

23. La art.55, norma propusă urmează a fi inclusă după tematică la art.56 alin.(9).

24. La art.56 alin.(1) lit.b) este omisă competența **nivelului al doilea**. Competența Adunării Populare a Găgăuziei se va expune într-un punct aparte.

25. La art.57 alin.(9) și art.58 alin.(4) nu este indicat actul prin care va fi aprobată *Metodologia de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație*. Nici dispozițiile finale și tranzitorii ale proiectului nu stabilesc un termen de elaborare și adoptare a Metodologiei respective.

26. La art.59, prevederile alin.(2), nu corespund cu cele în vigoare. Conform proiectului, norma dată permite retragerea temporară a terenurilor din circuitul agricol pentru executarea gropilor de împrumut, în scopul extragerii rocilor sedimentare în vederea obținerii subsolului pentru executarea terasamentelor la drumuri, precum și altor necesități publice fără specificarea condițiilor și restricțiilor.

Conform art.74 din Codul funciar în vigoare, executarea lucrărilor de extragere, până la o adâncime de 5 metri, a rocilor sedimentare, a celor neconsolidate, a argilei, a argilei nisipoase, a nisipului argilos pentru construcția, reparația, modernizarea și extinderea drumurilor publice, etc. *se permite în baza proiectelor de execuție coordonate și supuse expertizei ecologice de stat sau evaluării impactului asupra mediului de către organele abilitate, se aprobă de către autoritățile administrației publice locale, cu acordul deținătorilor de terenuri. Se interzice efectuarea lucrărilor de extragere respective de pe terenurile din fondul forestier acoperite cu vegetație forestieră.”*

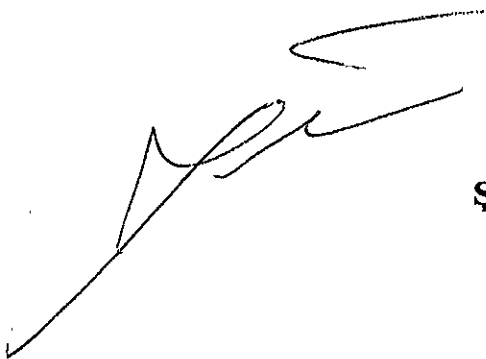
În proiectul prezentat normele citate lipsesc. De asemenea, lipsesc și condițiile de recultivare a terenului cu întoarcerea acestuia în circuitul agricol.

Cu toate că, pentru realizarea extragerii pământului necesar se selectează în general terenuri degradate cu bonitate joasă, situate în extravilan, care nu pot fi folosite în agricultură, acest fapt nu este specificat în proiect.

27. Art.78 urmează de completat cu dispoziții de punere în aplicare a noilor reglementări. Avînd în vedere că Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului se propune a fi abrogată la data intrării în vigoare a prezentului Cod, urmează de indicat cum se vor calcula tarifele pînă la adoptarea Metodologiei de calcul. Pentru evitarea formării unui gol normativ, ca

variantă de alternativă, recomandăm Metodologia de calcul să fie inclusă într-o anexă la proiectul Codului funciar, fiind parte integrantă a Codului.

Luînd în considerare cele expuse, proiectul Codului funciar poate fi examinat în şedinţele plenare ale Parlamentului.



**Ion CREANGĂ**  
**Şef Direcţie generală**

*ex. S.Serdeşniuc*  
*tel.820 -557*