



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2022

Chișinău

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

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege pentru modificarea articolului 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997.

Prim-ministru

NATALIA GAVRILIȚA

Contrasemnează:

Ministrul agriculturii
și industriei alimentare

Viorel Gherciu

Ministrul mediului

Iuliana Cantaragiu

Ministrul justiției

Sergiu Litvinenco

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**L E G E****pentru modificarea art. 4 din Legea privind prețul normativ
și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997**

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

1) La articolul 4:

a) în alineatul (9²), 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, inclusiv căile de acces”.

2) Se completează alineatele (9³)-(9⁹) cu următorul cuprins:

„(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 neplantate, 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 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.

(9⁴) În cazul vânzării terenului în conformitate cu prevederile alin. (9³), cumpărătorul este obligat să asigure perfectarea proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole, care cuprinde și terenurile prevăzute în alin. (9³), să asigure plantarea fâșiilor 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.

(9⁵) Autoritatea publică locală asigură ca obligațiile prevăzute la alin. (9⁴) și condiția rezolutorie să fie prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare.

(9⁶) Termenul de executare de către cumpărător a obligațiilor prevăzute în alin. (9⁴) este de până la 3 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, dreptul de proprietate constituit sub condiția rezolutorie se stinge deplin drept, iar dreptul transmis trece înapoi deplin drept la data îndeplinirii condiției.

(9⁷) Până la executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9⁴) se interzice înstrăinarea, sau grevarea terenului dobândit în temeiul alin. (9³).

(9⁸) Procesul-verbal, întocmit de părțile contractuale (autoritatea publică locală și cumpărător), prin care se atestă executarea obligațiilor prevăzute de alin. (9⁴) servește temei pentru justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului în Registrul bunurilor imobile.

(9⁹) 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. (9³), radierea acestuia se face, cu derogare de la prevederile art. 27 alin. (5²) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, la cererea scrisă a vânzătorului (autorității publice locale).”

Președintele Parlamentului

Notă informativă
la proiectul de de Lege pentru modificarea art. 4 din Legea privind prețul
normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997

1. Autorul proiectului

Prezentul proiect de lege este elaborat de către Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

Ca rezultat al demarării în Republica Moldova a reformei agrare din anii 90, persoanele ce au activat în gospodăriile agricole în conformitate cu prevederile art. 12, din Codul funciar nr. 828/1991, au fost împrăștiate cu teren agricol.

Prin urmare a apărut necesitatea elaborării unor noi proiecte de organizare a teritoriului pentru fiecare localitate în parte. Pe lângă proiectarea parcelelor de teren care au fost atribuite în proprietate au fost proiectate și un număr impunător de drumuri, fișii forestiere de protecție și alte bunuri ce servesc activitățile agricole, implicate în procese tehnologice în agricultură, care per ansamblu pe localitate pot ocupa zeci de hectare.

Totodată, pe parcursul anilor post privatizării masive a dispărut necesitatea existenței la o mare parte din aceste drumuri de deservire, tehnologice, ca rezultat al amortizării și defrișării plantațiilor multianuale existente, consolidării terenurilor. Astfel, terenurile ocupate de bunurile menționate mai sus sunt integrate în suprafața consolidată de teren deținută de un singur proprietar. Acestea în unele cazuri constituie un impediment considerabil în proiectarea și înființarea noilor exploatații agricole.

Drumurile date și alte terenuri ce servesc activitățile agricole, pe care nu pot fi organizate (amplasate) exploatații agricole de sine stătătoare, implicate în procese tehnologice sunt numai proiectate și nu transpuse în natură, terenurile respective în mare parte sunt cultivate și nu sunt folosite conform destinației. În același timp terenurile respective reprezintă proprietate publică a administrațiilor publice locale. Prin urmare, aceștia încearcă să perceapă plăți de la deținătorii ce le lucrează contrar destinației acestora, ceea ce nu este reglementat în legislația în vigoare. Acest fapt provoacă un șir de conflicte la nivel local.

Prin urmare, în scopul facilitării procesului de consolidare a terenurilor agricole, prin Legea 4/2020 pentru modificarea articolului 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, s-a instituit dreptul administrațiilor publice locale, ca terenurile din cadrul unui câmp sau al unei porțiuni din acest câmp, ocupate de drumurile existente care servesc activitățile agricole, specificate la art. 36 alineatul (2) lit. b) din Codul funciar, și/sau de drumurile proiectate, dar netranspuse în natură, *precum și de fâșiile forestiere proiectate, dar neplantate*, să fie vândute la prețul normativ al pământului,

conform tarifului specificat la poziția I din anexă.

Astfel, 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, iar căile de acces către alte terenuri și obiecte existente nu vor fi îngrădite.”

Adoptarea Legii 4/2020 pentru modificarea articolului 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, a fost argumentată de autori din perspectiva proprietarilor terenurilor agricole interesați în consolidarea terenurilor, însă în cazul „*fîșiilor forestiere proiectate dar neplantate*” considerăm imperios necesar realizarea proiectelor respective în vederea prevenirii degradării și eroziunii solurilor, întrucât fîșiile forestiere protejează terenurile agricole adiacente și sporesc productivitatea acestora.

De asemenea, menționăm că fîșiile forestiere de protecție generează următoarele beneficii:

- Micșorează viteza vînturilor cu 31-35 % în partea adăpostită și cu 10% în cea expusă;

- Sporește umiditatea aerului și a solului - datorita reducerii vitezei vîntului, evaporarea apei din sol se micșorează, favorizează curenții verticali la înălțimi mari, sporind astfel probabilitatea de ploaie;

- Atenuarea extremelor termice în timpul verii și al iernilor geroase;

- Reținerea și distribuirea uniformă pe suprafața terenurilor agricole a zăpezii în comparație cu un cîmp deschis, într-o livada protejată de fîșii forestiere se acumulează de circa 3-4 ori mai multă zăpadă, și, prin urmare, asigurarea cu apă este cu circa 50 mm mai mare;

- Stoparea eroziunii, conservarea și sporirea fertilității solurilor etc.

Astfel, fîșiile forestiere scad viteza scurgerilor de suprafață, previn apariția/opresc dezvoltarea fîgașelor și rîpilor etc.

Totodată, în viziunea Ministerului considerăm că acordarea dreptului administrațiilor publice locale de a înstrăina necondiționat terenurile ocupate de fîșiile forestiere proiectate, dar neplantate au creat premise de dezvoltare a proceselor erozionale a solurilor terenurilor agricole și nu asigura plantarea fîșiilor forestiere proiectate.

În contextul celor expuse, considerăm că, în cazul vânzării terenului ocupat de fîșiile forestiere proiectate, dar neplantate, implicate într-un singur proces tehnologic, consiliul local să poată condiționa (în baza unor condiții rezolutorii), vânzarea acestora, ca cumpărătorul să fie obligat să asigure efectuarea proiectării și plantării fîșiilor forestiere antierozionale, efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu proiectul de organizare a teritoriului exploatației agricole (deținute în proprietate de cumpărător), ce înglobează și terenurile ocupate de fîșiile forestiere proiectate, dar neplantate, implicate într-un singur proces tehnologic al acestuia.

Condiționarea vânzării acestora de efectuarea proiectării și plantării fîșiilor forestiere antierozionale, efectuarea amenajării hidrologice a terenurilor, în conformitate cu proiectul de organizare a teritoriului exploatației agricole (deținute în proprietate de cumpărător), ce înglobează și terenurile ocupate de fîșiile forestiere

proiectate, dar neplantate, implicate într-un singur proces tehnologic al cumpărătorului, ar avea un imbold la consolidarea terenurilor agricole și stopării proceselor erozionale a stratului fertil de sol al terenurilor agricole.

3.Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997, instituie cadrul juridic al Republicii Moldova în domeniu reglementat și nu contravine principiilor de funcționare a pieții interne a Uniunii Europene și nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

În scopul facilitării plantării fișiiilor forestiere proiectate dar neplantate, se propune modificarea art. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997, după cum urmează:

La art. 4, în alin. 9²) 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, inclusiv căile de acces”.

De asemenea, se propune la art. 4 de completat cu aliniatele (9³)-(9⁹).

Astfel, la alin. „(9³) se includ norme juridice ce ar facilita procesul de consolidare a terenurilor agricole, cu următorul cuprins:

„(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 neplantate, se vînd prin negocieri directe, la un preț nu mai mic decît 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.”;

De asemenea, se propune reglementarea a cinci aliniate noi, ce descriu condițiile rezolutorii de înstrăinare a terenurile respective, care sunt obligațiunile și termenii de executare al acestora de către cumpărător, prin ce se justifică îndeplinirea obligațiunilor contractuale de către cumpărător, etc. cu următorul cuprins:

„(9⁴) În cazul vânzării terenului în conformitate cu prevederile alin. (9³), cumpărătorul este obligat să asigure perfectarea proiectului de organizare a teritoriului exploatației agricole, care cuprinde și terenurile prevăzute în alin. (9³), să asigure

plantarea fișiiilor 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.”;

„(9⁵) Autoritatea publică locală asigură ca obligațiile prevăzute la alin. (9⁴) și condiția rezolutorie să fie prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare.”;

„(9⁶) Termenul de executare de către cumpărător a obligațiilor prevăzute în alin. (9⁴) este de pînă la 3 ani, din momentul încheierii de către părți a contractului de vânzare - cumpărare a terenului. În cazul neîndeplinirii de către cumpărător a obligațiunilor în termenul indicat în contract, dreptul de proprietate constituit sub condiția rezolutorie se stinge de plin drept, iar dreptul transmis trece înapoi de plin drept la data îndeplinirii condiției.

„(9⁷) Pînă la executarea obligațiilor prevăzute la alin. (9⁴) se interzice înstrăinarea, sau grevarea terenului dobîndit în temeiul alin. (9³).”;

„(9⁸) Procesul – verbal, întocmit de părțile contractuale (autoritatea publică locală și cumpărător), prin care se atestă executarea obligațiilor prevăzute de alin. (9⁴) servește temei pentru justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorul în registrul bunurilor imobile.”;

Dacă cumpărătorul nu respectă condițiile stabilite în contract, dreptul constituit se stinge de plin drept, iar dreptul transmis trece înapoi de plin drept la data îndeplinirii condiției, însă numai dacă la acel moment dobînditorul era titularul dreptului ori avea împuternicirea de a dispune de el. Această normă transpune prevederile art. 353 din Codul civil nr. 1107/2002.

Totodată, ținînd cont de faptul că în cazul cînd cumpărătorul nu și-a îndeplinit obligațiunile contractuale și dreptul constituit se stinge de plin drept, iar dreptul transmis trece înapoi de plin drept la data îndeplinirii condiției, și de faptul că radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a cumpărătorul în registrul bunurilor imobile, se face cu consimțămîntul titularului dreptului înregistrat provizoriu sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, dacă legea nu prevede altfel, și de faptul că examinarea dosarelor în instanțele de judicătură poate dura ani de zile, ce va împiedica la realizarea dreptului de dispoziție a autorităților publice locale asupra bunurilor, și de lipsa specialiștilor din domeniul juridic din cadrul autorităților publice locale, proiectul respectiv se propune a se completa cu un aliniat nou (9⁹) cu următorul conținut:

„(9⁹) În cazul nejustificării înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a cumpărătorul în registrul bunurilor imobile, în termenii stabiliți în contractul de vânzare - cumpărare a terenului prevăzut în alin. (9³), radierea acestora se face, cu derogare de la prevederile art. 27 alin. (5²) din Legea nr. 1543/1998 cadastrului

bunurilor imobile, la cererea scrisă a vânzătorului (autorității publice locale).”.

Aprobarea modificărilor propuse la art. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997, are drept scop facilitarea procesului de creare a fâșiilor forestiere de protecție a câmpurilor, crearea premizelor pentru consolidarea terenurilor agricole și stopării proceselor erozionale a stratului fertil de sol al terenurilor agricole, prin condiționarea vânzării acestora prin efectuarea comasării sectoarelor respective cu sectoarele de teren, deținute în proprietate de cumpărător, efectuarea proiectării și plantării fîșiilor forestiere antierozionale și amenajării hidrologice a terenurilor comasate.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea prevederilor prezentului proiect al hotărîrii Guvernului nu necesită cheltuieli suplimentare de la bugetul public.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Ca rezultat al aprobării proiectului nu va fi necesară modificarea sau abrogarea a careva acte normative.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul de lege pentru modificarea art. 4 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997, a fost plasat pe pagina web oficială a Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare www.maia.gov.md, compartimentul Transparența decizională, directoriul Proiecte de documente.

Totodată în conformitate cu prevederile Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul a fost repetat avizat cu Ministerul Finanțelor; Ministerul Economiei; Ministerul Mediului; Agenția Relații Funciare și Cadastru; Agenția Proprietății Publice; Agenția Servicii Publice; UTA Găgăuzia și Asociația Congresul Autorităților Locale din Moldova.

De asemenea, la 8 decembrie 2021 în incinta MAIA, au fost organizată o ședință de lucru cu reprezentanții autorităților și instituțiilor interesate pentru a se decide, pe principii reciproc acceptabile, asupra divergențelor pe marginea proiectului nominalizat, în rezultat a fost definitivat proiectul dat, cu întocmirea Procesului-verbal al ședinței (se anexează).

După definitivare, proiectul a fost repetat avizat cu Ministerul Finanțelor; Ministerul Economiei; Ministerul Mediului; Agenția Relații Funciare și Cadastru; Agenția Proprietății Publice; Agenția Servicii Publice; UTA Găgăuzia și Asociația Congresul Autorităților Locale din Moldova.

Congresul Autorităților Locale din Moldova.

Totodată, întru respectarea poruncii Cancelariei de Stat nr. 31-06-1164 din 4 februarie 2022 și cerințelor prevăzute la pct. 204 din Regulamentul Guvernului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 610/2018, Ministerul la 21 februarie 2022, a organizat o ședință de lucru cu reprezentanții autorităților și instituțiilor interesate pentru a se decide, pe principii reciproc acceptabile, asupra divergențelor pe marginea proiectului nominalizat, în rezultat a fost definitivat proiectul dat, cu întocmirea procesului-verbal al ședinței (procesului-verbal nr.2).

8. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul a fost supus expertizei anticorupție de către Centrul National Anticorupție în conformitate cu art. 35 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. Constatările, obiecțiile și propunerile (recomandările), pe marginea proiectului supus expertizei, sunt reflectate în sinteza obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul dat, au fost acceptate și proiectul a fost ajustat.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

Proiectul nu cade sub incidența art. 36 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

10. Constatările expertizei juridice

Proiectul a fost supus expertizei juridice repetat de către Ministerul Justiției în conformitate cu art. 37 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. Constatările, obiecțiile și propunerile (recomandările), pe marginea proiectului supus expertizei, sunt reflectate în sinteza obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul dat, au fost acceptate și proiectul a fost ajustat.

11. Constatările altor expertize

Ministru


Viorel GHERCIU