



Nr.259 din 28 august 2023

Ministerul Mediului

[cancelaria@mediu.gov.md](mailto:cancelaria@mediu.gov.md)

[rodica.sirbu@mediu.gov.md](mailto:rodica.sirbu@mediu.gov.md)

Copie:

Cancelaria de Stat

[cancelaria@gov.md](mailto:cancelaria@gov.md)

### AVIZ

*la proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind atribuirea în folosință a terenurilor fondului apelor (număr unic 694/MM/2023)*

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat Nr. 18-69-8613 din 15.08.2023 de avizare a proiectului hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind atribuirea în folosință a terenurilor fondului apelor [în continuare – proiectul de hotărâre].

CALM a analizat prevederile proiectului de hotărâre prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului.

#### **2. Legislația aplicabilă:**

- Codul civil nr. 1107/2002;
- Codul funciar nr. 828/1991;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 438/2006 privind dezvoltarea regională în Republica Moldova;
- Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă;
- Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dețatizarea proprietății publice;
- Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002;
- Legea apelor nr. 272/2011;
- Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;
- Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dețatizarea proprietății publice;
- Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 440/1995 cu privire la zonele și fâșiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă;
- Legea nr. 149/2006 privind fondul piscicol, pescuitul și piscicultura;
- Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

- Legea bugetului de stat (aprobată anual);
- Hotărârea de Guvern nr. 136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere;
- Hotărârea Guvernului nr. 977/2016 cu privire la aprobarea Regulamentului-tip de exploatare a lacurilor de acumulare/iazurilor;
- Hotărârea Guvernului nr. 941/2020 cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe;
- Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.

### **3. Constatări principale:**

Proiectul de hotărâre urmărește instituirea reglementărilor privind punerea în valorificare a corpurilor de apă proprietate a statului, a unităților administrativ-teritoriale, însă urmează să ia în considerație normele legale pertinente, de la care nu se poate deroga.

În acest sens, menționăm, că Legea nr. 1308/1997, cu modificările ulterioare, prevede la:

art. 10 alin. (10) că „prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege”;

Articolul 17<sup>1</sup> (locațiunea/arenda/superficia terenurilor proprietate publică a statului) din Legea nr. 121/2007 stabilește la:

alin. (1): „Terenurile proprietate publică a statului, cu excepția celor aferente construcțiilor proprietate privată, se dau în locațiune/arendă/superficie prin licitații cu strigare/electronice, desfășurate în modul stabilit de Guvern”.

alin. (2): ”**Prețul inițial de expunere la licitație** trebuie să fie egal cu **cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator** în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”.

alin. (3) **Plata pentru folosirea terenurilor** proprietate publică a statului aferente construcțiilor proprietate privată **se stabilește în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator** în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, care nu trebuie să fie mai mică decât plata stabilită în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”.

alin. (4): „Darea în locațiune/arendă sau în superficie a terenurilor proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, a altor bunuri legate solid de pământ în scopul edificării pe acestea a unor construcții nu se admite”.

Actulmente, în procedură legislativă se află proiectul de lege privind modificarea Legii apelor nr. 272/2011, prin care se abrogă Legea nr. 440/1995 cu privire la zonele și fâșiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă; același proiect de lege prevede sarcina aprobării de către Guvern a unei metodologii privind „identificarea iazurilor și lacurilor de acumulare destinate lichidării”. În

acest context, iazurile și lacurile de acumulare destinate lichidării ar trebui excluse din categoria bunurilor care ar putea fi date în locațiune.

De asemenea, menționăm, că proiectul noului Cod funciar, aprobat recent de către Guvern, prevede abrogarea Legii nr. 1308/1997, la care face trimitere proiectul de hotărâre, inclusiv în formule de calcul a plăților.

Se recomandă clarificarea noțiunii „gestiune” în înțelesul proiectului de hotărâre și care vor fi întinderile drepturilor și obligațiilor gestionarului, pentru că în general, această noțiune aparține terminologiei contabile.

#### **4. Propuneri asupra proiectului de hotărâre.**

Propunem următoarele modificări și completări la proiectul de hotărâre:

**4.1.** În pct. 2 din proiectul de hotărâre (*Regulile stabilite de prezentul regulament se aplică pentru terenurile din categoria de destinație fondul apelor (în continuare terenuri) cu modurile de folosință cuvette ale lacurilor de acumulare, iazurilor, heleșteielor, terenuri ale fâșiilor riverane de protecție a apei și alte terenuri pe care sunt amplasate diverse construcții hidrotehnice, proprietate publică a statului și ale unităților administrativ-teritoriale*) **conjunția „și” se propune a fi substituită cu conjunția „sau”. Proprietățile nu pot fi concomitent ale statului și ale UAT.**

**4.2.** În pct. 4 din proiectul de hotărâre (*Proprietarii construcțiilor hidrotehnice amplasate pe terenuri proprietate publică sunt obligați ca până la data de 31 decembrie 2023 să achite redevență*) **este necesară completarea după cuvintele „să achite redevența” cu textul „inclusiv pentru perioada începând cu 01.03.2019”.** Propunerea este necesară pentru precizare și pentru că această redevență pentru suprafața instituită ca efect a legii a apărut la 01.03.2019, prin urmare, proiectul de hotărâre nu poate amâna intrarea în vigoare a efectelor legii (obligativitatea achitării redevenței). Totodată, suprafața ca efect al legii nu a apărut în cazul bunurilor privatizate după data de 01.03.2019 (în proiect de hotărâre - construcțiile hidrotehnice). În această din urmă situație, este necesar un act administrativ al autorității care acționează în numele titularului proprietății, care să decidă relația funciară ce se stabilește și condițiile acesteia.

Art. 29 alin. 2/1 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 133/2018 și a Legii nr. 171/2019, prevede că suprafațiarul care deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e), adică nu deține acte privind posesia și folosința terenului, este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de suprafață).

**4.3.** În pct. 1 din Regulamentul ce se aprobă prin proiectul de hotărâre (*Regulamentul privind atribuirea în folosință a terenurilor fondului apelor (în continuare – Regulament) reglementează modul de valorificare a terenurilor din categoria de destinație fondul apelor, proprietate publică a statului și a administrațiilor publice locale, cu următoarele moduri de folosință: terenurile cuvettele*

lacurilor de acumulare, iazurilor, heleșteielor, bazinelor de apă, lacurilor, terenuri ale fâșiilor riverane de protecție a apei și alte terenuri pe care sunt amplasate diverse construcții hidrotehnice) și în pct. 3 (Prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate a statului și a **administrațiilor publice locale**, în anume asupra: a) terenurilor proprietate publică a statului/**administrațiilor publice locale** pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice proprietate publică a statului/**administrațiilor publice locale** și privată; b) terenurilor proprietate publică a statului/**administrațiilor publice locale** libere de construcții) „cuvintele „**administrațiilor publice locale**” urmează a fi substituite cu cuvintele „**unităților administrativ-teritoriale**”. Temei: **bunurile aparțin unităților administrativ-teritoriale (titularii - UAT), iar autoritățile administrației publice locale le administrează în numele titularilor.**

**4.4.** La pct. 12 (În baza studiului de fezabilitate coordonat cu entitatea administratoare a terenului, pentru cazurile prevăzute la punctele 10 și 11, se elaborează planul geometric cu reprezentarea sectorului de teren **asupra căruia se instituie** locațiunea/sublocațiunea) **cuvintele „asupra căruia se instituie” se propun a fi substituite cu cuvintele „ce urmează a fi grevat cu”.** **Codul civil operează cu „instituirea” doar în cazul suprafeței, nu și a dreptului de locațiune.** Prin „grevare” conform Legii nr. 1543/1998 se înțeleg „drepturile patrimoniale asupra unui bun imobil ale unor persoane care nu sînt proprietarii lui (ipotecă, arendare, servitute și altele)”.

**4.5.** La pct. 14 (Plata pentru locațiune/suprafață/servitute se efectuează trimestrial la data expirării fiecărei perioade de achitare stabilită) după cuvintele „se efectuează trimestrial” este necesară completarea cu cuvântul „până”. Data expirării perioadei de achitare stabilite este ultima dată, după care survine o plată datorată deja, care se impune a fi achitată cu penalitate.

**4.6.** La pct. 6 (*Cuantumul minim al chiriei anuale a construcțiilor hidrotehnice se calculează conform pct. 2 din anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat, aprobată anual*) **considerăm acest cuantum, aprobat prin Legea bugetului de stat exagerat de mare, care nu va putea fi suportat de către titularii dreptului de folosință a construcțiilor hidrotehnice.** Totodată, această normă intră în contradicție expres cu norma legală de la art. 17<sup>1</sup> alin. (3) (locațiunea/arenda/suprafața terenurilor proprietate publică a statului) din Legea nr. 121/2007 (**Plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică a statului aferente construcțiilor proprietate privată se stabilește în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator** în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, care nu trebuie să fie mai mică decât plata stabilită în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”).

**4.7.** La pct. 37 (*Cel puțin cu 15 zile înainte de începerea licitației, entitatea administratoare publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova comunicatul informativ privind desfășurarea licitației. Comunicatul include următoarele informații: (...) este necesară precizarea modului de stabilire și a cuantumului prețului inițial la licitație. Nu există nici claritatea dacă se va adjudeca cuantumul chiriei sau o plată unică pentru dreptul de a încheia contractul de locațiune. Prețul inițial trebuie specificat și în comunicatul informativ. Totodată, reiterăm că art. 17<sup>1</sup> alin. (2) din Legea nr. 121/2007 stabilește că:*

**„Prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la**

activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”.

**Aceiași critică se referă și la „borderoul de calculul a cuantumului”.**

**4.8.** În pct. 54 (*Transmiterea poate avea loc doar pentru segmentele cursurilor de apă ale căror terenuri au fost delimitate și înregistrate ca bunuri imobile, corespunzător prevederilor cadrului legal din domeniul cadastrului funciar*) cuvintele „**corespunzător prevederilor cadrului legal din domeniul cadastrului funciar**” urmează a fi substituite cu cuvintele „**în modul stabilit de Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice și hotărârea de Guvern nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică**”. În orice caz, acest „cadru legal” nu este doar „din domeniul cadastrului funciar”.

**4.9.** În pct. 57 (*În cazul acceptului, pentru transmiterea în gestiune a terenurilor fondului apelor se perfectează un dosar cu setul de documente specificat în punctul 57 la prezentul Regulament*) urmează a fi corectate cifrele „57” cu cifrele „58” (setul de documente se specifică la pct. 58).

**4.10.** În pct. 58 (*În conținutul dosarului se includ toate actele relevante prezentate de către beneficiar, inclusiv: 1) foaia de titlu; 2) cuprinsul; 3) scrisoarea de însoțire (numai în exemplarul beneficiarului); 4) cererea autorității administrației publice locale de nivelul întâi de solicitare în gestiune a terenului*) se propune precizarea după cuvântul „**autorității**” cu cuvintele „**executive a**”.

**4.11.** În pct. 68 (Actul de transmitere a terenului se aprobă în termen de 10 zile calendaristice, de la data prezentării acestuia de către Comisia de transmitere, de către **autoritățile administrației publice antrenate** în transmiterea respectivului bun) urmează a fi făcută precizarea că în cazul APL este autoritatea executivă. În caz contrar, procedura va deveni foarte dificilă, care și așa presupune examinarea problemei în consiliul local de câteva ori (acordul primirii în gestiune, transmiterea bunului în posesie și folosință deținătorului).

**4.12.** În Anexa 2 la proiectul de hotărâre (*Metodologia de stabilire a cuantumului redevenței .. pct. 5 (B – fertilitatea medie a solului pe republică)*) se propune completarea pentru previzibilitate cu textul „(65 grade)”.

**4.13.** În Anexa nr. 3 (pct. 3.3 din modelul contractului de locațiune lit. g) să asigure înregistrarea Contractului la serviciul cadastral teritorial) cuvântul „înregistrarea” urmează a fi substituit cu cuvintele „notarea dreptului de locațiune conform”. Art. 43 din Legea nr. 1543/1997 stabilește că „dreptul de locațiune” se notează în registrul bunurilor imobile.

**4.14.** În Anexa nr. 3 (pct 4.2 din modelul contractului de locațiune: *Contractul de locațiune/arendă poate fi reziliat, la cererea părților, în următoarele cazuri:*) urmează a fi exclus textul „/arendă”. Conform prevederilor art. 1288 alin. (1) din Codul civil, pot fi încheiate contracte de arendă, doar în privința terenurilor agricole și/sau alte bunuri agricole, iar în privința posesiei și folosinței altor terenuri decât cele agricole se utilizează instituția superficiei (art. 654 Cod civil) sau a locațiunii.

**4.15.** În Anexa nr. 3 (pct 7.4 *Termenul de prezentare a răspunsului la reclamație este de 10 de zile calendaristice, în cazul neprezentării răspunsului în termenul indicat se consideră că partea*

*acceptă calea de soluționare a litigiului propus în reclamație)* este necesară substituirea cuvintelor „*acceptă calea de soluționare*” cu cuvintele „*respinge calea de soluționare amiabilă*”. Acceptarea soluționării amiabile a litigiului trebuie să se materializeze prin acțiuni concludente (înlăturarea încălcărilor contractuale sau ale legislației), iar tăcerea contractantului, în acest caz, poate însemna doar ignorarea propunerii/reclamației de soluționare pe cale amiabilă a litigiului (adică respingerea).

**4.16.** Referitor la prevederea achitării chiriei în avans specificate în *modelul contractului de locațiune*, menționăm, că Codul civil prevede achitarea chiriei în contractele de locațiune în arierate (art. 1262 alin. (1) „Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor”). Inclusiv din aceste considerente, plata urmează a fi efectuată trimestrial (sau lunar) și până la expirarea perioadelor. Totodată, „achitarea în avans” contravine expres și prevederii de la pct. 14 din Regulamentul ce se aprobă prin proiectul de hotărâre (*Plata pentru locațiune/superficie/servitute se efectuează trimestrial (până) la data expirării fiecărei perioade de achitare stabilită*), prevedere (de la pct. 14) pe care o considerăm perfect legitimă.

*Cu respect,*

**Viorel FURDUI**  
Director Executiv al CALM



*Ex.: Igor Cristal,*  
*expert CALM, tel. 022 223 509*  
[igor.cristal@calm.md](mailto:igor.cristal@calm.md)