



Nr. 198 din 12 iulie 2023

Ministerul Mediului
cancelaria@mediu.gov.md
anna.casuta@mediu.gov.md

OPINIE

asupra versiunii preliminare a proiectului hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind atribuirea în folosință a terenurilor fondului apelor

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Ministerului Mediului Nr. 08-07/1335 din 28.06.2023 de expunere asupra versiunii preliminare 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 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 apelor nr. 272/2011;
- Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;
- Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice;
- Legea nr. 440/1995 cu privire la zonele și fâșiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă;
- Hotărârea de Guvern nr. 136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu striare și cu reducere.

3. Constatări principale:

Conform prevederilor art. 1288 alin. (1) din Codul civil, pot fi încheiate contracte dearendă, doar în privința terenurilor agricole și/sau alte bunuri agricole, iar în privința posesiei și folosinței altor terenuri decât cele agricole se utilizează instituția suprafeței (art. 654 Cod civil) sau a locațiunii.

Modul de calculare a plății pentru folosirea terenurilor agricole este stabilit la art. 1308 alin. (3) din Codul civil (plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% din prețul normativ al terenului dat în arendă. În caz de nerespectare a acestor cerințe minime, se consideră că plata de arendă

este egală cu cerința minimă stabilită de lege), iar în cazul celorlalte terenuri, altele decât destinate agriculturii, modul de calculare a plății (redevența sau chiria) este stabilit de Art. 29 alin. 2/1 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 133/2018 și a Legii nr. 171/2019 (superficiarul care deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) 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), coroborat cu art. 659 din Codul civil (redevența rezultă din chiria stabilită pe piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Redevența se determină la data constituirii suprafeței. Redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice și de principiul echității). **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) până la intrarea în vigoare a hotărârii de Guvern. Totodată, suprafața ca efect al legii nu a apărut în cazul bunurilor (în speță, construcții hidrotehnice) privatizate după data de 01.03.2019.**

Regulile generale de administrare a proprietății unităților administrativ-teritoriale de către autoritățile publice locale reprezentative, inclusiv privind stabilirea plăților pentru folosirea bunurilor sale, sunt stabilite la:

art. 3 alin. (2) din Legea nr. 121/2007 (principiile generale de administrare a proprietății publice: eficienței, legalității și transparenței);

art. 77 din Legea nr. 436/2006: actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, **cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.**

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”;

art. 10 alin. (11) că „pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează : 2% - pentru municipiul Chișinău, inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1;5% -pentru mupicipiile Bălți, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii și orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Ștrașeni; 0,5% - pentru celelalte orașe; 0,2% - pentru sate (comune)”.

Articolul 17¹ (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 ce 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.

Transmiterea segmentelor unui curs de apă (râu sau canal) în gestiunea unităților administrativ-teritoriale, se realizează în urma delimitării acestora în modul stabilit de lege, la cerere, prin hotărâre a Guvernului, în conformitate cu Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, ce excepția râului Nistru și Prut). Totodată, se propune clarificarea noțiunii „gestiune” în înțelesul proiectului de hotărâre sau înlocuirea cu cuvintele „posesie și folosință”, inclusiv este necesară stabilirea documentului care se va perfecta titularului (de autentificare) și care vor fi întinderile drepturilor și obligațiilor acestuia.

4. Propuneri asupra proiectului de hotărâre.

Propunem următoarele modificări la proiectul de hotărâre:

4.1. La pct. 2 din proiectul de hotărâre, pct. 1 și pct. 2 din Regulament **„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.**

4.2. La pct. 4 și pct 5 din proiectul de hotărâre, menționăm, că **redevența 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 (respectiv obligativitatea achitării redevenței) până la intrarea în vigoare a hotărârii de Guvern. Totodată,**

superficia ca efect al legii nu a apărut în cazul bunurilor (în speță, construcții hidrotehnice) privatizate după data de 01.03.2019; 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.

4.3. La pct. 6 cuvintele „institui în condițiile dreptului de locațiune, conform reglementărilor Codului civil nr. 1170/2002” urmează a fi substituite cu cuvintele „realiza în condițiile contractului de locațiune, conform reglementărilor Codului civil nr. 1170/2002 și prezentei hotărâri”. Codul civil operează cu „instituirea” doar în cazul superficiei, nu și a dreptului de locațiune.

4.4. La pct. 4 din Regulamentul ce se aprobă prin proiectul de hotărâre, cuvintele „stabilite de prezenta normă” urmează a fi substituite cu cuvintele „anexa nr. 1 la Regulament”.

4.5. La pct. 6 din Reglament (*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 că nu poate fi utilizat acest principiu, or, acest quantum aprobat prin Legea bugetului de stat este unul foarte mare și nu va putea fi suportat de către titularii dreptului de folosință a construcțiilor hidrotehnice. O soluție mai bună și legitimă este evaluarea quantumului la preț de piață, în baza unui raport de evaluare de către evaluator.

4.6. Referitor la pct. 10 din Regulament (*Elaborarea studiului de fezabilitate; în care se indică destinația utilizării terenului, poate fi inițiată doar cu acordul prealabil al Agenției Proprietății Publice*) menționăm, că acest principiu poate fi stabilit doar pentru bunurile proprietate a statului, în caz contrar, se va produce o încălcare a principiului constituțional al autonomiei locale. Prin urmare, este necesară completarea punctului dat cu cuvintele „pentru bunurile proprietate a statului”.

4.7. Referitor la pct. 14 din Regulament (*Plata pentru locațiune/supraficie/servitute se efectuează anual*) menționăm, că regulamentul nu prevede un mod de instituire a servituții și un mod de calculare a plății pentru exercitarea servituții. Totodată, 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 la expirarea perioadelor.

4.8. Referitor la pct. 28 din Regulament (*Suprafețe din terenuri eu modul de folosință fâșii riverane de protecție apei pot fi transmise în locațiune pentru desfășurarea unor activități ce nu contravin prevederilor Legii nr. 440/1995 cu privire la zonele și fișile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă*) având în vedere că prin proiectul de lege aflat în procedura legislativă de modificare a Legii apelor se abrogă Legea nr. 440/1995, considerăm necesară înlocuirea acestei sintagme cu cuvintele „legislația ce reglementează zonele și fișile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă”.

4.9. La pct. 26 din Regulament (Selectarea locatarilor se efectuează prin **organizare de licitații** cu strigare) urmează a fi substituite cuvintele „organizare de” cu cuvintele „adjudecare la”.

4.10. La pct. 35 lit. d) din Regulament (copia extrasului din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B) cuvintele „și B” urmează a fi substituite cu cuvintele „(și B în cazul

existenței înscrierilor în acest capitol), iar lit. d) se repetă (urmează a se corecta corespunzător ultimele litere).

4.11. Referitor la pct. 36 din Regulament, **menționăm că cuantumul plății urmează a fi estimat în prealabil la preț de piață de către evaluator și prevăzut în comunicatul informativ.**

4.12. Referitor la pct. 37 din Regulament (câștigătorul licitației pentru obținerea dreptului de locațiune; achită la bugetul de stat **redevența în avans**, pentru cel puțin **un an**) **menționăm, că plata în contractele de locațiune se numește chirie, iar în contractele de suprafață – redevență, respectiv, urmează a fi substituit cuvântul „redevență” cu cuvântul „chiria” (această observație se referă și la pct. 38 și 45 din Regulament). În privința achitării plății în avans, reiterăm că achitarea în avans contravine prevederilor art. 1262 alin. (1) din Codul civil. Considerăm justificată achitarea trimestrială.**

4.13. Referitor la pct. 45 din Regulament (*Planul geometric al terenului și borderourile de calcul a cuantumului redevenței terenului și/sau construcțiilor amplasate pe acesta se anexează la contractul de locațiune, și sunt parte integrantă a acestuia*) „borderoul” urmează a fi substituit cu raportul de evaluare la preț de piață.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex. Igor Cristal, expert CALM

igor.cristal@calm.md

tel:22-35-09