



Nr. 111 din 10 mai 2023

Agencia Relații Funciare și Cadastru

info@arfc.gov.md

Copie:

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

AVIZ

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (număr unic 250/ARFC/2023)

1. Considerații generale

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de stat nr. 18-69-3863 din 10 aprilie 2023 de avizare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (număr unic 250/ARFC/2023), [în continuare – proiectul de lege].

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

2. Legislația aplicabilă

- Codul funciar din 1991;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă;
- Legea nr. 354/ 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile;
- Legea nr. 1543/ 1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 267/2012 privind monitoringul bunurilor imobile;
- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 163/ 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;
- Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;
- Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente;
- Instrucțiunea nr. 71/2017 cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile.

3. Constatări principale:

Pentru că este profund nejustificată, CALM nu susține propunerea autorului de a exclude (și abrogare) excepția prevăzută la art. 1 alin. (4) din Legea nr. 354/2004 („raporturile juridice aferente delimitării terenurilor proprietate publică, atribuirii terenurilor din proprietate publică în proprietate privată sau în folosință, precum și consolidării terenurilor se reglementează de Codul funciar nr.828-

XII din 25 decembrie 1991, de alte acte normative”). Această excepție urmează a fi precizată, printr-o formulare adecvată. Atenționăm, că la delimitare, se identifică, se formează, se aprobă și se înregistrează integral toate suprafețele de teren proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, indiferent de „condițiile principale de formare a bunurilor” stabilite de Legea nr. 354/2004, inclusiv suprafețe foarte mici, indiferent de configurație și de existența sau lipsa unor căi de acces aparte. Suprafețele de teren proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, care nu suportă o funcție urbanistică de sine stătătoare (de ex. o fâșie îngustă între două terenuri private), ulterior înregistrării, se adjudecă la licitație între deținătorii de terenuri adiacente interesați sau se vinde ori dă în locațiune unicului deținător de teren adiacent. În cazul excluderii acestei excepții, automat, aceste suprafețe nu vor mai putea fi delimitate și puse în valoare în interes public (o parte din aceste suprafețe sunt utilizate gratuit și fără drept de deținătorii vecini), ceea ce este contrar prevederilor Legii nr. 29/2018, obligă la delimitarea tuturor terenurilor proprietate publică. De asemenea, se vor crea dificultăți majore APL, care la adoptarea actelor de atribuire a terenurilor, care de regulă, impune precizarea configurației și suprafeței terenurilor aferente bunurilor private, fără formarea bunurilor imobile (precizarea hotarelor comune cu terenurile vecine), vor fi nevoite să comande și să achite din bugetul local lucrări cadastrale de formare a bunurilor imobile, ceea ce va împovăra inadmisibil și mai mult comunitățile/bugetele locale și cetățenii.

Conform prevederilor art. 459 alin. (2) din Codul civil „bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct”, iar conform prevederilor art. 460 alin. (1) „constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatic separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sînt sau nu sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat”. Având în vedere că Legea nr. 354/ 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile a fost adoptată până la modernizarea Codului civil (din 01.03.20219), iar în conținutul Legii cuvintele „bunuri imobile” sunt utilizate pentru a desemna atât terenurile, cât și construcțiile și încăperile, este necesară ajustarea prevederilor legii la noul concept de „bun imobil”. Eventual, este necesar de formulat noțiunea de „bun imobil”, în înțelesul legii, sau de modificat toate normele pertinente în mod corespunzător.

4. Propuneri asupra proiectului de lege.

Propunem următoarele modificări și completări ale proiectului de lege:

1. Art. I. (Legea nr. 354/2004) se propune completarea cu un nou punct (cu renumerotarea celorlalte) în următoarea redacție:

„La articolul 2 (noțiuni principale), se introduce noțiunea principală, în următoarea redacție: „*bun imobil* – prin bun imobil se are în vedere terenul, construcția, încăperea izolată, dacă norma nu specifică expres că este aplicabilă părții componente a bunului imobil și anume construcției și/sau încăperii izolate, lucrării, plantației”. Temeiul propunerii: art. 459 alin. (2) și art. 460 alin. (1) din Codul civil.

2. La pct. 1 alin. (2), subalin. 1) lit. b) urmează a fi exclus textul „, cu excepțiile prevăzute la alin. (4)” se exclude”. A se vedea argumentarea de la pct. 3 „Constatări principale”.

3. La pct. 1 alin. (2), subalin. 2) urmează a fi exclus textul „2) alin. (4) se abrogă”. A se vedea argumentarea de la pct. 3 „Constatări principale”.

4. Pct. 1 se propune a fi completat cu un sublineat în următoarea redacție: „alin. (4) se modifică și se expune în următoarea redacție: „(4) Raporturile juridice aferente delimitării proprietății publice se reglementează 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”.

5. Pct. 1 se propune a fi completat cu un nou sublineat în următoarea redacție:

„Actualizarea datelor cadastrale prin modificarea configurației, suprafeței și altor date cadastrale, în legătură cu atribuirea terenurilor de către autoritățile publice, în proprietate privată sau în folosință, dacă în acest proces nu apar alte noi obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile, nu constituie formare a bunului imobil, și se reglementează de legislația funciară și cadastrală”.

6. Din pct. 2 (articolul 7 alin. (1), se propune excluderea cuvintelor „al bunului imobil” și substituirea cuvântului „reglementările” cu cuvântul „reglementările”. Argumentarea propunerii: „regimul juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic” nu este doar al bunului imobil, ci și al zonei urbanistice în care este amplasat.

7. În pct. 8 (articolul 16 alin. (7)) după cuvintele „și informează solicitantul” se propune completarea cu cuvintele „în termen de 5 zile lucrătoare”. Propunerea se justifică prin necesitatea ca executantul lucrării cadastrale care refuză executarea lucrării de formare a bunului imobil, pe motiv de imposibilitate a continuării procedurii, să informeze în termen previzibil persoana interesată, cu specificarea condițiilor care nu se respectă.

8. La pct. 9 (articolul 17) cuvintele „respectiv” de la alin. (1) și alin. (2) urmează a fi substituite prin cuvintele „proprietate a statului, respectiv, a autorității executive a administrației publice locale, în cazul bunurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale”. Temeiul propunerii: depunerea cererii este o activitate executivă și operativă, și nu poate fi impusă unei autorități deliberative (Consiliul local) care adoptă decizii prin vot.

9. La pct. 9 (articolul 17), alin. (3) se propune a fi expus în următoarea redacție: „(3) Determinarea suprafeței terenului nou format, necesare pentru utilizarea în procesul tehnologic, se efectuează în baza schemei terenului aferent (parte integrală a studiului urbanistic), elaborată de specialiștii atestați conform art. 22 din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, sau de către subdiviziunile specializate ale autorităților administrației publice, în cazul în care aceste autorități dispun de organe de arhitectură și urbanism, înființate în conformitate cu Regulamentul-cadru privind activitatea organelor locale de arhitectură și urbanism. Activitatea de parcelare (stabilire a hotarelor unor noi terenuri pentru construcție) este o activitate ce ține de urbanism și nu de proiectare și construcție.

10. La pct. 10 (articolul 18, alin. (2) după cuvintele „Proiectul de formare a terenului se transpune în teren, cu întocmirea actului de transpunere a hotarelor” urmează a fi completat cu următoarea propoziție: „În cazul formării terenurilor proprietate publică, transpunerea în teren se realizează după încheierea contractului în privința terenului”. Argumentarea propunerii: titularul devine deținător al terenului, doar după emiterea deciziei de atribuire a terenului și încheierea contractului corespunzător (a se vedea în acest sens și prevederile art. 20 și 21 din Codul funciar).

Susținem aprobarea proiectului de lege cu propunerile de modificare și completare sus-menționate.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal,
Expert CALM, tel 22-35-09