

Cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul Codului funciar.

Prim-ministru

Maia SANDU

**Contrasemnează:
Ministru agriculturii,
dezvoltării regionale și mediului**

Georgeta MINCU

Ministru finanțelor

Natalia GAVRILIȚA

Ministru justiției

Olesea STAMATE

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**CODUL FUNCICIAR**

Parlamentul adoptă prezentul Cod.

Capitolul I**DISPOZIȚII GENERALE****Secțiunea 1. Noțiuni și subiecții relațiilor funciare****Articolul 1. Obiectul de reglementare**

(1) Prezentul Cod reglementează regimul juridic al fondului funciar și relațiile funciare stabilite între persoane.

(2) Fondul funciar se constituie din totalitatea terenurilor de orice fel, indiferent de tipul de proprietate, categoria de destinație sau de titlul pe baza căruia sînt deținute.

(3) Relațiile funciare reprezintă totalitatea raporturilor stabilite între deținătorii de terenuri sau între aceștia, pe de o parte, și autoritățile publice pe de altă parte, în temeiul legii, actelor sau al faptelor juridice.

Articolul 2. Acorduri internaționale

În cazul în care tratatul internațional la care Republica Moldova este parte stabilește alte norme decît cele prevăzute de prezentul Cod, se aplică normele tratatului internațional.

Articolul 3. Obiectul relațiilor funciare

(1) Terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitatea solului.

(2) Terenul pot fi divizibil și indivizibil.

(3) Terenul este considerat indivizibil dacă caracteristicile acestuia nu permit formarea lui ca bun independent conform normativelor tehnice în vigoare.

(4) În cazurile stabilite de lege, terenul poate fi considerat indivizibil.

(5) Obiectul relațiilor funciare este fondul funciar al Republicii Moldova, care este alcătuit din totalitatea de terenuri aflate pe teritoriul acesteia.

Articolul 4. Clasificarea terenurilor

(1) În funcție de tipul de proprietate, terenurile se clasifică în:

- a) terenuri proprietate publică;
- b) terenuri proprietate privată;
- (2) În funcție de domeniu, terenurile se clasifică în:
 - a) terenuri din domeniul public;
 - b) terenuri din domeniul privat.

(2) În funcție de destinație, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele destinații:

- a) terenuri cu destinație agricolă;
- b) terenuri destinate fondului forestier;
- c) terenuri destinate fondului apelor;
- d) terenuri pentru construcții și amenajări;
- e) terenuri cu destinație specială;
- f) terenuri destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico-culturală.

(3) Terenurile din fiecare categorie de destinație pot avea mai multe moduri de folosință.

Articolul 5. Subiecții relațiilor funciare

(1) Subiecți ai relațiilor funciare sînt deținătorii terenurilor.

(2) Prin deținători de terenuri în sensul prezentului Cod, se înțeleg titularii dreptului de proprietate, ai altor drepturi reale, precum și cei care conform legislației civile au calitatea de posesor de drept limitat.

(3) În funcție de destinația terenurilor dreptul subiecților relațiilor funciare poate fi limitat.

Articolul 6. Competența Guvernului în domeniul relațiilor funciare

Guvernul are următoarele competențe:

- a) elaborează și promovează politica de stat în domeniul utilizării fondului funciar, ameliorării și conservării solurilor Republicii Moldova;
- b) aprobă lista terenurilor proprietate publică a statului;
- c) aprobă măsuri de aplicare a prevederilor stabilite în prezentului Cod;
- d) modifică categoria de destinație a terenurilor proprietate publică a statului și terenurilor de calitate superioară;
- e) asigură și organizează controlul asupra folosirii și protecției solului;
- f) transmite în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau arendă terenurile proprietate publică;
- g) aprobă schimbul terenurilor proprietate publică.

Articolul 7. Competența organului central de specialitate care asigură realizarea politicii în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar

Organul central de specialitate care asigură realizarea politicii are următoarele competențe:

- a) elaborează și monitorizează politicile în domeniul conservării și sporirii fertilității solului;
- b) elaborează și monitorizează politica statului în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar;
- c) elaborează, în baza rezultatelor cercetărilor științifice, măsuri de protecție a solului;
- d) adoptă bune practici de folosință a terenurilor;
- e) elaborează, coordonează și adoptă reguli de creare și ținere a cadastrului funciar.

Articolul 8. Competența autorității administrative de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar

Autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar are următoarele competențe:

- a) implementează politicile în domeniul conservării și sporirii fertilității solului;
- b) implementează politica statului în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar;
- c) de autoritate în domeniul cadastrului funciar.

Articolul 9. Competența autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea în domeniul relațiilor funciare

De competența consiliilor raionale și municipale și a Adunării Populare a Găgăuziei țin:

- a) ținerea cadastrului funciar al raionului, municipiului, Adunării Populare a Găgăuziei și organizarea reglementării regimului proprietății funciare;
- b) elaborarea programelor, schemelor, proiectelor și a planurilor de reglementare a regimului proprietății funciare pe teritoriul raionului, municipiului Adunării Populare a Găgăuziei și asigurarea realizării lor;
- c) transmiterea în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau arendă terenurile proprietate publică;
- d) schimbarea terenurilor proprietate publică.
- e) stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului, municipiului și Adunării Populare a Găgăuziei;
- f) elaborarea propunerilor privind hotarele unităților administrativ-teritoriale;
- g) schimbarea destinației terenurilor proprietate a raionului, municipiului sau pe ale cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului;
- h) Aprobă modificarea hotarelor unităților administrativ-teritoriale de nivelul unu în cazul transmiterii unor terenuri dintr-o unitate administrativ-teritorială în cadrul aceluiași raion.

Articolul 10. Competența autorităților publice locale de nivelul întâi în domeniul relațiilor funciare

Consiliul local are următoarele competențe:

- a) ținerea cadastrului funciar;
- b) stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale;
- c) schimbarea destinației terenurilor proprietate a autorităților publice locale, sau pe al cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului, cu excepția terenurilor proprietate publică a statului, în modul stabilit de prezentul Cod;
- d) stabilirea cuantumului impozitelor funciare, încasarea lor în conformitate cu titlul VI din Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997;
- e) eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- f) stabilirea și aprobarea hotarelor terenurilor în natură în cazul terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată;
- g) schimbarea modului de folosință pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii, plantațiilor horticole și a structurilor de primire turistică, din categoria pensiunilor agroturistice, precum și pentru obținerea produselor energetice;
- h) transmiterea în administrare, gestiune, concesiune, suprafață, comodat sau locațiune arendă a terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale;
- i) schimbarea terenurilor proprietate publică;
- î) înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al unității administrative teritoriale pe al cărei teritoriu se află terenul.

Secțiunea a 2-a. Cadastrul funciar

Articolul 11. Noțiunea de Cadastru funciar

(1) Cadastru funciar este un sistem informațional automatizat, care conține informații cu privire la terenuri:

- a) caracteristica cantitativă a terenurilor;
- b) caracteristica calitativă a solurilor terenurilor agricole.

(2) Caracteristica cantitativă a terenurilor conține informații cu privire la suprafața terenurilor sistematizată după:

- a) destinații;
- b) modul de folosință;
- c) categorii de deținători funciari.

(3) Caracteristica calitativă conține informații cu privire la calitatea solurilor terenurilor agricole:

- a) nota medie de bonitate;

b) gradul de eroziune.

Articolul 12. Ținerea Cadastrului funciar

(1) La nivel local, Cadastrul funciar se ține de către autoritățile publice locale.

(2) La nivel național, cadastrul funciar se ține de către autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare și monitoringului funciar.

(3) Cadastrul funciar interoperează cu Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor, Cadastrul bunurilor imobile, alte cadastre de specialitate și registre, care conțin date relevante despre obiectele din cadastrul funciar.

(4) Cercetările pedologice necesare Ținerii cadastrului funciar se efectuează de instituțiile acreditate în domeniu o dată la 15-20 ani, iar cele agrochimice o dată la 4 ani. Pe terenurile unde s-au executat lucrări de ameliorare sau au avut loc procese de degradare a solului, precizările se fac ori de câte ori este necesar.

(5) Autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare la nivel național publică Cadastrul funciar pe portalul guvernamental al datelor deschise.

(6) Guvernul stabilește structura și modul de introducere a datelor în cadastrul funciar.

Articolul 13. Înscrierile constatatoare ale drepturilor deținătorilor de teren proprietate publică

(1) Înscrișul constatator al drepturilor deținătorilor de teren proprietate publică este titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat conform Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

(2) Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern.

(3) Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Articolul 14. Inadmisibilitatea folosirii terenurilor pînă la stabilirea hotarelor în natură

Deținătorii de terenuri nu au dreptul la folosința lor, inclusiv în condiții de arendă, pînă cînd executanții lucrărilor cadastrale în comun cu autoritățile publice locale stabilesc hotarele terenurilor, în cazul atribuirii de către aceasta a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată, sau autoritatea administrativă în domeniul administrării proprietății publice, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului.

Capitolul II

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Secțiunea 1. Proprietatea publică asupra terenurilor

Articolul 15. Terenurile proprietate publică

(1) Dreptul de proprietate asupra terenurilor proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

(2) Dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor se exercită de către Guvern, prin autoritatea administrativă centrală responsabilă de administrarea proprietății publice, iar dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale se exercită de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale/autoritatea deliberativă a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

(3) Guvernul poate delega exercitarea dreptului de folosință, administrare, concesiune către autoritățile administrației publice centrale.

(4) Din domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale fac parte terenurile determinate prin lege sau terenurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public.

(5) Terenurile care sînt în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniului public aparțin domeniului privat al statului sau domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Articolul 16. Terenurile din domeniul public al statului

În domeniul public al statului se includ terenurile care, prin natura lor sau prin declarația legii, sînt de uz sau de interes public și care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Articolul 17. Terenurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale

În domeniul public al unității administrativ-teritoriale se includ terenurile care, prin natura lor, sau prin declarația legii, sînt de uz sau de interes public destinate satisfacerii necesităților locuitorilor unității administrativ-teritoriale.

Articolul 18. Regimul juridic al terenurilor din domeniul public și procedura de delimitare

(1) Terenurile din domeniul public formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

(2) Regimul juridic al terenurilor din domeniul public și procedura de delimitare este reglementată în Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Articolul 19. Circulația terenurilor proprietate publică între stat și autoritățile publice locale

(1) Terenurile din proprietatea publică a statului pot fi transmise în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale prin hotărîre de Guvern, cu acordul autorităților administrației publice locale.

(2) Trecerea terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public se face prin hotărîre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(3) Trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărîre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal), dacă Constituția sau legea organică nu dispune altfel.

(4) Transmiterea terenurilor proprietate publică a statului din administrarea unei autorități a administrației publice centrale în administrarea altei autorități a administrației publice centrale se face de către Guvern.

(5) Transmiterea terenurilor din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale se face, la propunerea Guvernului, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(6) Transmiterea terenurilor din proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului se efectuează, după caz, la solicitarea Guvernului, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(7) Transmiterea terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică altei unități administrativ-teritoriale se efectuează prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal), la solicitarea autorității publice locale interesate de transmiterea terenului.

(8) Transmiterea terenurilor proprietate publică a statului proprietate a unității administrativ-teritoriale în folosința instituțiilor, organizațiilor și întreprinderilor de stat și municipale pentru desfășurarea activității acestora se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

(9) Schimbul de terenuri proprietate publică a statului cu terenuri ale unităților administrativ-teritoriale se efectuează prin hotărîre de Guvern, cu condiția existenței unei decizii a autorității deliberative a administrației publice locale privind acceptul sau, după caz, privind solicitarea schimbului de terenuri.

(10) Terenurile ce urmează a fi schimbate trebuie să fie echivalente după valoare. Valoarea terenurilor este determinată pe baza raportului de evaluare, elaborat de către entitățile de evaluare licențiate.

(11) În cazul în care terenurile schimbate nu au aceeași valoare, diferența de valoare poate fi compensată pecuniar sau printr-o suprafață de teren cu valoarea egală celui supus schimbului.

(12) Schimbul terenurilor din domeniul public al statului, precum și al terenurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale pe terenuri proprietate privată al unei persoane fizice sau juridice poate fi în folosul comunității în baza unui studiu de prefezabilitate.

Articolul 20. Înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

(1) Terenul din domeniul privat poate fi vândut doar prin licitație publică, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege.

(2) Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritatea executivă a administrației publice locale în baza deciziei consiliului local, iar a terenurilor din domeniul privat al statului se efectuează în baza deciziei Guvernului, prin intermediul organului abilitat cu administrarea și deetimizarea proprietății publice.

(3) La încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, de către vânzător pot stabili grevări, cu titlu provizoriu sau perpetu, în sarcina dobânditorului.

(4) Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi utilizat ca bun imobil separat conform normativelor în domeniu se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi utilizat ca bun imobil separat se efectuează prin contract direct la prețul de piață.

(5) Prevederile alin.(5) se aplică și în cazul atribuirii terenurilor cu drept de suprafață, locațiune și arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se transmit cu drept de suprafață, locațiune și arendă prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

(6) Terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație, care, potrivit parametrilor și amplasării, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, precum și care nu poate fi separat ca în comun cu alte suprafețe să formeze bunuri de sine stătătoare, se transmit în proprietate gratuit de către autoritățile publice locale persoanelor în a căror posesie de fapt se află. În cazul în care, după parametri și amplasare, terenurile menționate pot fi formate ca bunuri imobile de sine stătătoare, acestea după formare și înregistrare se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod conform legislației.

(7) Prin lege se pot institui drepturi de preemțiune la dobândirea terenurilor din domeniul privat, care poate fi exercitat după obținerea ofertei în rezultatul licitației publice.

(8) Consiliul local sau statul poate greva cu servituți terenul propus spre vânzare. În cazul vânzării terenului ocupat de drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, implicate într-un singur proces tehnologic, vânzătorul poate condiționa

vînzarea de efectuarea comasării sectoarelor respective cu sectoarele de teren adiacente, deținute în proprietate de cumpărător.

(9) Dacă cumpărătorul nu respectă servituțile și condițiile stabilite conform alin.(8), consiliul local sau statul rezolvă contractul de vînzare-cumpărare a terenului.

(10) Plata se face integral într-un termen ce nu va depăși 90 de zile de la data încheirii contractului de vînzare-cumpărare.

(11) În cazul neachitării plății în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1 % din suma neachitată.

(13) Mijloacele bănești rezultate din vînzarea terenurilor din domeniul privat al statului se varsă la bugetul de stat iar din vînzarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se varsă la bugetul unității administrativ-teritoriale respective.

Articolul 21. Terenurile aferente bunurilor imobile

(1) Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

(2) Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează de o entitate licențiată în domeniul urbanismului la cererea persoanelor interesate, pentru determinarea suprafeței necesare în procesul tehnologic sau necesară pentru deservirea construcției.

(3) Pentru terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pentru care s-a instituit dreptul de suprafață prin efectul legii în folosul proprietarului construcției sau proprietarilor încăperilor izolate din construcție, planul geometric, elaborat după determinarea suprafeței necesare în procesul tehnologic sau necesară pentru deservirea construcției, se aprobă de către organul abilitat cu administrarea și deținatizarea proprietății publice a statului, sau de către autoritatea publică locală.

Articolul 22. Înstrăinarea terenurilor aferente din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

(1) Vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către executivul autorităților administrației publice locale, iar din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se efectuează de către organul abilitat cu administrarea și deținatizarea proprietății publice, care, în numele statului, încheie contracte de vînzare-cumpărare, în modul stabilit de Guvern.

(2) Pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune o cerere pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul.

(3) La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii, să examineze posibilitatea vînzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în

planul geometric și să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv.

(4) După adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze cumpărătorului.

(5) La adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vânzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ține cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu același număr cadastral și al proprietarilor terenurilor adiacente.

(6) În caz de refuz al vânzării terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta cumpărătorului, în termen de 30 de zile, un răspuns în scris, în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului.

(7) Suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de entitatea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrării publice locale.

(8) Schema terenului aferent, elaborată de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, se coordonează cu organul local de arhitectură și urbanism.

(9) Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesitățile tehnologice, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorității publice locale sau în administrarea organului abilitat cu administrarea și deetimizarea proprietății publice a statului.

(10) Autoritatea administrației publice locale și, respectiv organul abilitat cu administrarea și deetimizarea proprietății publice a statului, în cazul în care este necesar, vor solicita avize privind posibilitatea vânzării terenului aferent de la organele pentru protecția mediului înconjurător, silviculturii, urbanismului și alte organe interesate.

(11) În cazul în care autoritatea administrației publice locale și, respectiv organul abilitat cu administrarea și deetimizarea proprietății publice a statului au stabilit că terenul solicitat pentru cumpărare nu poate fi privatizat, prezintă solicitantului, în termen de 10 zile, un aviz în care indică temeiurile ce nu permit privatizarea terenului respectiv.

(12) Prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale se determină de către un evaluator conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Secțiune a 2-a. Proprietatea privată asupra terenurilor

Articolul 23. Reglementarea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor

(1) Dreptului de proprietate și altor drepturi reale asupra terenurilor se aplică prevederile Codului civil, cu particularitățile stabilite de prezentul Cod.

(2) Dreptul de proprietate asupra terenurilor poate fi limitat în măsura prevăzută de prezentul Cod sau de alte acte legislative, precum și de drepturile terților.

(3) Nu se admite restituirea terenurilor persoanelor supuse represiunilor politice și reabilitate ulterior, care locuiesc în localități rurale - la locul de trai până la adoptarea Codului funciar nr. 828/1991.

Articolul 24. Subiecții dreptului de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobândit, în condițiile legii, de persoanele fizice și juridice, cu excepțiile stabilite de prezentul Cod.

(2) Persoanele străine, investitorii străini sau apatrizii nu pot dobândi drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau din fondul forestier, sub sancțiunea nulității absolute al actului juridic de dobândire.

(3) În cazul dobândirii terenurilor menționate în alin. (2) prin moștenire, aceștia sînt obligați să îl înstrăineze în termen de un an de zile.

(4) În cazul în care, în termenul prevăzut la alin. (3), terenul nu a fost înstrăinat, autoritățile publice locale întreprind măsuri de vânzare a terenului, la valoarea de piață, în baza raportului de evaluare întocmit conform legislației, de la persoana care nu este în drept să îl dețină în proprietate.

(5) Proprietarul terenului va achita autorităților publice locale costurile administrative ce țin de vânzarea terenului.

Articolul 25. Obligațiile proprietarului și altor deținători de terenuri

(1) Proprietarul și alți deținători de teren au următoarele obligații:

a) respectarea hotarelor terenului, asigurarea integrității bornelor de delimitare a hotarelor;

b) respectarea categoriei de destinație a terenurilor;

c) înregistrarea dreptului asupra terenului în Registrul bunurilor imobile;

d) efectuarea măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole aprobate de Guvern;

e) respectarea dreptului de vecinătate;

f) neadmiterea acțiunilor care ar afecta cantitativ, calitativ terenurile vecine;

g) aplicarea măsurilor de protecție a solului împotriva poluării;

h) aplicarea măsurilor de ameliorare a solului în baza reglementărilor aprobate de Guvern;

i) preîntîmpinarea degradării și distrugerii învelișului de sol, a altor urmări negative cauzate de factorul natural, precum și de cel antropic;

d) combaterea eroziunii solului și stabilizarea alunecărilor de teren;

î) întreținerea terenurilor într-o stare fitosanitară (combaterea și răspîndirea buruienilor);

k) achitarea la timp impozitul funciar pentru folosirea terenurilor;

l) notificarea în scris autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, în termen de 30 de zile despre schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole.

(2) În cazurile transmiterii terenurilor în folosință, posesiune, obligațiile stabilite de prezentul Cod revin persoanei care a dobândit folosința sau posesia terenului cu excepția obligațiilor stabilite la alin. (1) lit. k).

Capitolul III

TERENURILE CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

Secțiunea 1. Clasificare

Articolul 26. Terenurile cu destinație agricolă

(1) Terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sînt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii, precum și pentru obținerea produselor energetice în condițiile prevăzute la alin. (2) lit. c).

(2) Terenurile cu destinație agricolă pot fi folosite în următoarele moduri:

a) pentru obținerea producției agricole (arabile, inclusiv serele, solariile și răsadnițele, teren arabil lăsat necultivat (pîrloagă), unul sau mai mulți ani, pentru refacerea fertilității solului, livezile, viile, plantațiile de nuci, plantațiile de dud, plantațiile eterooleaginoase, arbuștii fructiferi, grădinile, fînețe și pășuni și altele asemenea – cele cu vegetație);

b) pentru construcții agricole – terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de fățări, de ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice, pensiuni agroturistice, inclusiv amenajările piscicole, iazurile antierozionale, instalațiile de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație;

c) terenurile ocupate de culturi de plante energetice lemnoase (plop, salcie, salcîm) care au gradul de evaluare a fertilității naturale mai mic de 40 sau care se află în luncile râurilor ori în alte zone cu risc de inundații;

d) fișiile forestiere de protecție a cîmpurilor;

e) drumurile tehnologice și de exploatare agricolă,

f) loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole;

g) terenuri degradate (rîpî, alunecări de teren, mlaștini).

(3) Construcțiile de pe terenurilor cu destinație agricolă se efectuează în baza documentației de proiect aprobată de instituțiile abilitate și autorizației de construcție eliberate în condițiile legii.

Articolul 27. Schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole

(1) Schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole specificate la art. 26 alin. (2) lit. a), c), d), e) și g) se face de către proprietar sau de către deținătorul de teren cu acordul proprietarului.

(2) Schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole în scopurile specificate la art. 26 alin. (2) lit. b), se face prin decizia consiliului local al unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi în temeiul cererii proprietarului, în cazul orașelor reședinței de municipiu – prin decizia Consiliilor municipale respective, sau autorității administrației publice centrale în administrarea căreia se află terenurile pentru terenurile proprietate publică a statului, în cazul în care lipsește planul de organizare și amenajare a teritoriului agricol.

(3) Proiectele de organizare și amenajare a teritoriului agricol se elaborează de entități de proiectare și organizare a teritoriului, în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

(4) Autoritățile administrației publice locale, în termenul stabilit de legislație, examinează demersul și materialele prezentate de proprietar și aduce la cunoștința acestuia decizia autorității deliberative a administrației publice locale privind schimbarea modului de folosință în scopul edificării construcțiilor agricole.

(5) În termen de 30 de zile lucrătoare de la schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole indicate la alin. (2), proprietarul este obligat să informeze, în scris, autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi, specificând suprafața terenului, modul anterior și cel actual de folosință a terenului și numărul cadastral al acestuia (pentru terenurile înregistrate), în scopul modificării înscrisurilor în Cadastrul funciar, sub sancțiunea nulității schimbării modului de folosință.

Articolul 28. Terenurile cu destinație agricolă de calitate superioară

Terenuri cu destinație agricolă de calitate superioară reprezintă terenurile amplasate pe suprafață orizontală (înclinația $< 1^\circ$) și cvasiorizontală (înclinația $1-3^\circ$) cu nota de bonitate a învelișului de sol mai mare de 60 de puncte (indiferent de unitatea de relief pe care sînt amplasate).

Articolul 29. Drumurile tehnologice și de exploatare agricolă

Drumurile tehnologice și de exploatare agricolă sunt de interes general, integrate în organizarea și amenajarea teritoriului, stabilesc legătura între masivele de terenuri și drumurile publice în scopul efectuării transportului producției și accesului mașinilor agricole necesare procesului de producție.

Secțiunea 2. Arenda terenurilor agricole

Articolul 30. Contractul de arendă

(1) Contractul de arendă se încheie în formă scrisă conform normelor stabilite în Codul civil nr. 1107/2002.

Articolul 31. Arenda terenurilor proprietate publică

(1) Terenurile agricole proprietate publică se transmit în arendă prin licitație publică de către titularii dreptului de administrare desemnați de către Guvern sau de către autoritățile administrației publice locale, în modul stabilit de Codul civil nr. 1107/2002.

Articolul 32. Transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritatea publică locală

(1) În cazul în care proprietarul terenului agricol, mai mult de 2 ani de zile succesivi, nu întreține terenurile într-o stare fitosanitară (combaterea și răspîndirea buruienilor), autoritatea publică locală poate să-și rezerve dreptul de a administra terenul dat, dispunînd arendarea lui, în următoarele condiții:

a) proprietarul terenului este somat în scris că în termen de trei luni să ia măsurile necesare privind folosirea terenului;

b) în cazul în care somația rămîne fără răspuns, autoritatea publică locală decide darea acestui teren în arendă pentru un termen de maximum 5 ani;

(2) Administrarea terenului agricol de către autoritățile publice locale nu este un impediment pentru înstrăinarea sau constituirea altor drepturi reale de către proprietar.

(3) Proprietarul sau dobînditorii legali pot în orice moment, printr-o declarație scrisă adresată autorităților publice locale, să-și întoarcă dreptul de a administra terenul agricol, contractele de arendă fiindu-le opozabile pînă la expirarea termenului pentru care au fost încheiate.

Articolul 33. Înregistrarea contractului de arendă

(1) Contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole sau la organele teritoriale cadastrale din raza de activitate, în modul stabilit de Codul civil nr. 1107/2002.

(2) Organul cadastral teritorial va prezenta autorității administrației publice locale de nivelul întâi din zona de activitate a acestuia informația privind înregistrarea contractelor de arendă din registrul cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea, modificarea sau rezilierea contractelor de arendă în termen de o lună de la efectuarea înscrisurilor.

(3) Nerespectarea termenului prevăzut la alin. (2) se sancționează contravențional.

(4) În caz de neînregistrare a arendeii pe un termen de pînă la 5 ani, arendașul poartă răspundere contravențională.

Articolul 34. Subarenda terenurilor agricole

Terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimțământul proprietarului, dat în formă scrisă și prin încheierea unui contract separat în condițiile stabilite în Codul civil nr. 1107/2002.

Secțiunea a 3-a. Consolidarea terenurilor agricole

Articolul 35. Consolidarea terenurilor agricole

(1) Consolidarea terenurilor agricole reprezintă un complex de acțiuni organizatorice, juridice și tehnice, acceptate de către proprietari, întreprinse în scopul optimizării structurii terenurilor agricole în funcție de proprietar, suprafață, amplasament.

(2) Consolidării pot fi supuse terenurile agricole situate în limitele unei singure localități.

(3) Consolidarea terenurilor agricole se efectuează din inițiativa proprietarilor de terenuri prin următoarele modalități:

a) în baza contractului de activitate economică comună (cooperativele agricole de producție);

b) prin folosirea în comun a terenurilor agricole (în conformitate cu statutul întreprinderilor agricole);

c) prin separare, comasare și redefinire a hotarelor sectoarelor de teren, prin arendă, vânzare-cumpărare, prin schimbul sectoarelor de teren de către deținătorii de teren, inclusiv între deținătorii de teren participanți la procesul de consolidare, precum și prin alte modalități neinterzise de lege.

(4) În cazul necesității elaborării unui nou proiect de organizare a teritoriului consolidarea terenurilor agricole poate fi executată cu acordul a cel puțin 70 % din proprietarii terenurilor implicate în procesul de consolidare, sau de proprietarii care dețin cel puțin 80 % din suprafețele acestor terenuri.

(5) La consolidarea terenurilor agricole conform prevederilor alin. (4) sunt respectate următoarele condiții:

a) consolidarea terenurilor agricole să asigure o exploatare mai eficientă a terenurilor de pînă la consolidare;

b) există acordul persoanelor a căror interese pot fi atinse în urma consolidării terenurilor (creditorii ipotecari, arendași);

c) în urma procedurii de consolidare nu se va micșora în mod substanțial valoarea terenurilor propuse pentru consolidare;

d) consolidarea nu va afecta condițiile de activitate economică a proprietarilor sectoarelor de teren adiacente, neimplicate în procesul de consolidare.

(6) Proprietarul care nu este de acord cu consolidarea terenurilor este strămutat, prin decizie a instanțelor de judecată, atribuindu-i-se un teren echivalent cu cel deținut pînă la consolidare în cîmpul consolidat. În cazul în care atribuirea

unui sector de teren echivalent cu cel deţinut pînă la consolidare nu este posibilă, atunci proprietarului i se compensează în bani diferenţa dintre preţul de piaţă a terenului cedat faţă de cel propus, de către proprietarii ce au iniţiat consolidarea.

(7) Executantul proiectului de consolidare a terenurilor agricole va proiecta astfel proiectul de consolidare ca să asigure existenţa dreptului de ipotecă şi alte drepturi reale în cazul în care terenul la momentul consolidării era ipotecat sau, după caz, va înştiinţa creditorii ipotecari în vederea luării măsurilor de asigurare a creanţelor sale.

(8) Oficiile cadastrale teritoriale nu vor înregistra terenurile consolidate fără acordul creditorului privind modificarea, substituirea sau stingerea gajului asupra terenurilor ipotecate pînă la consolidare.

(9) Consolidarea terenurilor agricole situate în pante se efectuează la nivel de bazin de recepţie (hidrografic), în special pentru combaterea eroziunii solului şi stabilizarea alunecărilor de teren.

(10) Instrucţiunea cu privire la modul de consolidare a terenurilor agricole va fi elaborată de către organului central de specialitate care asigură realizarea politicii în domeniul relaţiilor funciare şi monitoringului funciar.

Articolul 36. Evaluarea terenurilor supuse consolidării

În cazul în care terenurile schimbate nu au aceeaşi valoare, diferenţa de valoare poate fi compensată printr-o suprafaţă de teren cu valoarea egală celui supus schimbului sau printr-o sumă de bani, dacă aceasta este prevăzută de contract.

Capitolul IV

TERENURILE FONDULUI FORESTIER

Articolul 37. Structura fondului forestier

(1) Terenurile din fondul forestier au următoarele moduri de folosinţă:

- a) terenuri acoperite cu păduri;
- b) terenuri pentru împădurire şi/sau reîmpădurire, inclusiv terenuri degradate (ogaşe, ravene, alunecări de teren, solonceacuri, cariere etc.);
- c) terenuri afectate gospodăriei silvice (construcţii, infrastructură, arabil, fînaţe, plantaţii multianuale, remize etc.);
- d) terenuri pentru creşterea materialului forestier de reproducere (pepiniere, repicaje etc.);
- e) terenuri neproductive (pante abrupte, mlaştini, stîncării, soloneţuri, bolovănişuri, rîpe, ravene).

(2) Solurile puternic erodate necesită a fi protejate de eroziune prin împădurire sau prin formarea pajiştilor temporare.

Articolul 38. Utilizarea terenurilor destinate fondului forestier

(1) Terenurile destinate fondului forestier proprietate publică a statului şi proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se folosesc de către

întreprinderi, instituții, organizații silvice, alte întreprinderi, precum și persoane fizice conform destinației.

(2) Terenurile fondului forestier proprietate publică a statului pot fi folosite în alte scopuri, dacă această folosință este compatibilă cu interesele gospodăriei silvice, în baza hotărârii de Guvern.

(3) Terenurile fondului forestier proprietate privată se folosesc de proprietari conform destinației în conformitate cu legislația în vigoare.

Capitolul V TERENURILE FONDULUI APELOR

Articolul 39. Structura terenurilor destinate fondului apelor

Terenurile destinate fondului apelor includ următoarele moduri de folosință:

a) terenurile aflate sub ape – cele aflate permanent sub albiile cursurilor de apă, cuvele lacurilor, iazurilor sau rezervoarelor de apă și mlaștini;

b) terenurile repartizate pentru fîșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor;

c) terenurile pe care sînt amplasate construcții hidrotehnice și alte construcții care deservește fondul apelor – cele pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă și alte necesități care deservește domeniul gospodăririi apelor.

Articolul 40. Drepturile asupra terenurilor fondului apelor

(1) Terenurile fondului apelor pot fi în proprietate publică a statului, proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată.

(2) Persoanele fizice și juridice pot deveni proprietari ai iazurilor antierozionale, pot construi bazine de apă, instalații hidrotehnice, alte instalații și canale amplasate pe terenurile private în baza documentației de proiect, aprobată de instituțiile abilitate și autorizației de construcție eliberate de autoritatea executivă a administrației publice locale.

Articolul 41. Fîșiile riverane și zonele de protecție a apelor și zonele de protecție sanitară

(1) Fîșiile riverane și zonele de protecție a apelor, zonele de protecție sanitară se stabilesc pe malurile râurilor și bazinelor de apă, stațiilor și posturilor hidrometeorologice, construcțiilor hidrotehnice și de acumulare a apei, prizelor de captare și aprovizionare cu apă potabilă și cu apă tehnologică, apeductelor magistrale și interraionale.

(2) Suprafețele, condițiile și modul de folosire a terenurilor din zonele de protecție și cele sanitare se reglementează în legislația din domeniul mediului.

Capitolul VI TERENURILE DESTINATE CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Articolul 42. Modurile de folosință a terenurilor destinate construcțiilor

Terenurile destinate construcțiilor includ următoarele moduri de folosință:

- a) pentru amplasarea construcțiilor locative;
- b) pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii;
- c) pentru amplasarea construcțiilor publice;
- d) pentru amplasarea construcțiilor industriale;
- e) pentru amplasarea obiectivelor transportului;
- f) pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare;
- g) pentru exploatare minere;
- h) pentru amplasarea obiectivelor recreative;
- i) pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii;

Articolul 43. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor locative

(1) Terenurile pentru amplasarea locuințelor includ: terenurile pe care sînt sau urmează a fi amplasate case individuale de locuit, blocurile locative, locuințele sociale, locuințele de serviciu, locuințele de manevră, hotelurile-azil, căminele, locuințele cu statut special, stucturile de primire turistică cu funcții de cazare cu excepția pensiunilor agroturistice.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea construcțiilor locative este reglementat în legislația cu privire la urbanism și amenajarea teritoriului.

Articolul 44. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii

(1) Terenurile pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii includ: terenurile pe care sînt amplasate piețele comerciale, depozitele angro, centrele comerciale, magazinele, sediile și băncile.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii este reglementat în legislația cu privire la urbanism și amenajarea teritoriului.

Articolul 45. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor publice

(1) Terenurile pentru amplasarea construcțiilor publice includ: terenurile aferente obiectivelor administrației publice centrale și locale, instituțiilor de stat sau municipale, obiectivelor de învățămînt și educație și obiectivelor de cult.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea construcțiilor publice este reglementat în legislația cu privire la urbanism și amenajarea teritoriului.

Articolul 46. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor industriale

(1) Terenurile pentru amplasarea construcțiilor industriale includ: terenurile pentru clădiri de producere și păstrare și întreprinderile de generare a energiei.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea construcțiilor industriale este reglementat în legislația cu privire la urbanism și amenajarea teritoriului.

Articolul 47. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor transportului

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor transportului includ: terenurile pentru transport rutier, feroviar, naval și aerian.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor transportului este reglementat prin legi speciale.

Articolul 48. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare includ: terenurile pentru rețelele subterane și supraterane de alimentare cu apă potabilă și tehnică, de canalizare, de termoficare, de alimentare cu energie electrică, de telefonie, construcțiile supraterane de pozare a instalațiilor electrice, stațiile de pompare și de punere sub presiune, alte construcții și instalații ce fac parte din dotarea edilitară de interes public sau comun.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare se reglementează prin legi speciale.

Articolul 49. Terenurile pentru exploatare minere

(1) Terenurile pentru exploatare minere includ: terenurile utilizate pentru prospecțiuni, exploatare sau extragerea zăcămintelor.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea exploatare minere se reglementează prin legi speciale.

Articolul 50. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor recreative

(1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor recreative includ: terenurile care sînt utilizate pentru amplasarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor pentru odihnă și turism.

(2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor recreative se reglementează prin legi speciale.

Capitolul VII TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Articolul 51. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor speciale

(1) Terenurile pentru amplasarea construcțiilor speciale includ: terenurile destinate necesităților de apărare și terenuri pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne (încăperi de producție, administrative, de locuit și social-culturale aparținînd unităților militare, organizațiilor și instituțiilor de învățămînt în domeniul apărării, poligoane de instrucție, zone de control de-a lungul frontierei de stat a Republicii Moldova, aerodromuri și rampe pentru elicoptere, spații (poligoane) pentru parcare tehnicii militare, ateliere de reparație, depozite pentru păstrarea carburanților și pieselor de schimb stațiuni de alimentare a mașinilor, căi ferate de acces, instalații de captare și epurare a apei, stații de pompe, comunicații ingineresti și plantații de protecție amenajările care deservesc activitățile domeniilor speciale, inclusiv terenurile culuarului de frontieră și fișia de protecție a frontierei și altele asemenea).

Articolul 52. Structura terenurilor cu altă destinație specială

- (1) Terenurile cu destinație specială sînt proprietate publică a statului.
- (2) Modul de repartizare și utilizare a terenurilor destinate necesităților de apărare și pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne se stabilește de Guvern.

Capitolul VIII TERENURILE DESTINATE OCROTIRII NATURII ȘI DE VALOARE ISTORICO-CULTURALĂ

Articolul 53. Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii

- (1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii includ: terenurile utilizate pentru obiectele și complexe naturale ale ariilor naturale protejate de stat.
- (2) Regimul juridic a terenurilor ariilor naturale protejate de stat este reglementat de Legea nr.1538/1991 privind fondul ariilor naturale protejate de stat.

Articolul 54. Terenuri pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală

- (1) Terenurile pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală includ: terenurile utilizate pentru monumente arheologice și arhitecturale din patrimoniul cultural și natural.
- (2) Regimul juridic al terenurilor pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală este reglementat de Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor.

Capitolul IX SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENURILOR

Articolul 55. Noțiuni generale

Destinația terenului se consideră modificată la data emiterii actului administrativ.

Articolul 56. Schimbarea destinației terenurilor

- (1) Schimbarea destinației terenurilor, cu excepția destinației de terenuri prevăzute la alin. (3), se aprobă:
 - a) prin hotărîre a Guvernului – pentru terenul proprietate publică a statului, cu avizul consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul și în cazurile prevăzute la alin. (4);
 - b) prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, respectiv, prin hotărîrea Adunării Populare a Unității teritoriale Administrative a Găgăuziei în a căror proprietate se află terenul;

c) prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului;

(3) Pentru extragerea substanțelor minerale utile și construcțiilor de producere necesare pentru exploatarea acestora în raza perimetrelor minere schimbarea destinației terenurilor poate fi efectuată și în temeiul cererii deținătorului de teren cu acordul proprietarului autentificat notarial;

(4) Schimbarea destinației terenurilor agricole, de calitate superioară și terenurilor forestiere, terenurilor ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (5).

(5) Se permite modificarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară și a terenurilor din fondul forestier în altă categorie de destinație în următoarele cazuri:

a) amplasării obiectelor liniare (drumuri, linii de comunicații electronice, rețele de gaze naturale, energie electrică, energie termică, aprovizionare cu apă și canalizare, conducte);

b) amplasării obiectivelor de producere a energiei electrice regenerabilă;

(6) Construcția obiectelor de protecție a solului, ameliorative, forestiere nu se consideră modificare a categoriei destinației terenului.

(7) Criteriile de selectare a terenurilor agricole de calitate superioară pentru cazurile menționate la alin. (5) se stabilesc de Guvern.

Articolul 57. Modul de schimbare a destinației terenurilor

(1) Deținătorii de terenuri interesați de schimbarea destinației terenurilor prezintă un demers:

a) autorității administrative de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare, pentru terenurile proprietate publică a statului, cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale care administrează terenul;

b) autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale respective;

c) autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi – pentru terenurile proprietate privată.

(2) Deținătorii de terenuri interesați de schimbarea destinației terenurilor la demers anexează: documentul ce atestă identitatea deținătorului de teren și schema de amplasare a imobilului și a rețelelor edilitare, avizată de către arhitectul-șef, autoritățile centrale din domeniul sănătății, mediului, situațiilor excepționale și urbanismului și, după caz, acordul de mediu, emis de către autoritatea competentă în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

(3) În cazul schimbării destinației terenurilor agricole și silvice, se anexează suplimentar: studiul pedologic elaborat de întreprinderile de stat în domeniu și

acordul proprietarului sau deținătorului de teren cu acordul proprietarului privind casarea plantațiilor (pentru terenurile ocupate de plantații perene).

(4) În cazul schimbării categoriei de destinație a terenurilor pentru exploatarea zăcămintelor de substanțe minerale utile, se anexează suplimentar: actul de certificare a perimetrului minier și proiectul de recultivare a terenurilor sau actul comisiei autorității administrației publice locale privind finalizarea lucrărilor de recultivare a terenurilor (în cazul extinderii carierelor existente ori al solicitării de noi terenuri în localitatea respectivă sau în altă localitate), pentru exploatarea de zăcăminte minerale utile epuizate, încheierea pedologică privind determinarea notei de bonitate a solurilor, pentru terenurile reîncadrate în circuit după recultivare, în scopul calculării prejudiciului cauzat de degradarea stării de calitate a solului.

(5) Nu se permite transmiterea (schimbarea destinației) terenurilor pentru extinderea carierelor fără prezentarea actelor privind recultivarea și reîncadrarea în circuitul agricol a terenurilor atribuite anterior, conform proiectului și planului calendaristic de exploatare și recultivare a zăcămintei.

(6) Pentru terenurile proprietate publică a statului autoritatea administrativă de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare după caz, pe baza materialelor prevăzute la alin. (2) și (3), perfectează dosarul și, în termen de o lună, elaborează și înaintează spre avizare proiectul hotărârii, cu prezentare ulterioară, în modul stabilit, Guvernului spre aprobare hotărârea privind schimbarea destinației terenurilor dintr-o categorie de destinație în alta.

(7) Pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, autoritatea executivă a unității administrativ-teritoriale, după caz, pe baza materialelor prevăzute la alin. (2) și (3) și a dosarului perfectat, prezintă consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea și, respectiv, Adunării Populare a Găgăuziei spre aprobare decizia privind schimbarea destinației terenurilor agricole.

(8) Pentru terenurile proprietate privată, pe baza materialelor prevăzute la alin. (2) și (3), autoritatea executivă a unității administrativ-teritoriale prezintă consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul spre aprobare decizia privind schimbarea destinației terenurilor agricole.

(9) Guvernul, consiliul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, Adunarea Populară a Găgăuziei adoptă hotărârea/decizia de schimbare a destinației terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din alte destinații de terenuri incluse în circuitul agricol, pentru a fi folosite în alt scop decât cel agricol, în termen de o lună de la transferarea de către persoanele fizice sau persoanele juridice la bugetele respective a mijloacelor bănești echivalente cu pierderile cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol, conform tarifelor stabilite de către Parlament.

(10) Schimbarea destinației terenurilor se efectuează numai după compensarea pierderilor.

Articolul 58. Compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din destinația terenurilor agricole și ale fondului forestier

(1) Compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului forestier se efectuează în toate cazurile de către persoanele fizice și persoanele juridice interesate, indiferent de scopul excluderii terenurilor și tipul de proprietate asupra lor.

(2) Mijloacele bănești destinate compensării pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului forestier, precum și din circuitul agricol și de atribuirea lor la alte categorii de terenuri se încasează la bugetul de stat sau, după caz, la bugetul unității administrativ-teritoriale respective.

(3) Metodologia de calcul pentru calcularea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație se va aproba de Parlament.

(4) În cazul excluderii terenurilor din destinația agricolă pentru lucrări de utilitate publică declarate în condițiile Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999, pentru crearea parcurilor industriale în condițiile Legii nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, a celor de uz public, a celor destinate extinderii sau creării zonelor economice libere, în condițiile Legii nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, precum și a celor ce urmează a fi atribuite la destinația fondului forestier nu se compensează pierderile domeniului agricol.

Articolul 59. Retragera temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau forestier

(1) Retragera temporară a terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră, cu excepția terenurilor fondului forestier proprietate publică a statului, pentru cercetare geologică, a lucrărilor de cercetare arheologică, de instalare a liniilor de comunicații electronice, de instalare a rețelelor de transport și distribuție a energiei electrice, gaze naturale, energie termică, a rețelelor și a sistemelor de aprovizionare cu apă și canalizare și a altor instalații similare pe terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată se aprobă de autoritățile administrației publice locale, iar pentru terenurile proprietate publică a statului de Guvern cu avizul organelor de mediu din teritoriu.

(2) Persoana fizică sau juridică care solicită retragera temporară a terenurilor din categoria cu destinație agricolă sau forestieră va întreprinde acțiunile necesare de restituire a terenurilor în starea inițială.

(3) În caz de necesitate a lichidării urmărilor avariilor și a executării lucrărilor de urgență, retragera temporară a terenurilor din circuitul agricol se va efectua, indiferent de tipul proprietate, cu acordul proprietarului/deținătorului de

teren după caz, în condițiile stabilite de Legea nr. 488/1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau de Legea nr. 1384/2002 cu privire la rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public.

Articolul 60. Repararea prejudiciilor cauzate deținătorilor de terenuri

(1) Prejudiciile cauzate de retragerea temporară a terenurilor din circuitul agricol, precum și prin limitarea drepturilor sau prin degradarea calității solului ca urmare a activității persoanelor juridice sau fizice vor fi reparate integral, inclusiv beneficiul ratat, deținătorilor de terenuri care au suportat prejudiciile.

(2) Repararea prejudiciilor este pusă pe seama persoanelor fizice sau juridice cărora li s-au repartizat terenuri, precum și a persoanelor fizice sau juridice a căror activitate duce la limitarea drepturilor deținătorilor de terenuri în legătură cu stabilirea zonelor de protecție, a zonelor sanitare și de apărare a obiectelor, la degradarea calității terenurilor adiacente ori la folosirea lor în alte scopuri, la diminuarea volumului și a calității producției agricole, în condițiile legii.

Capitolul X PROTECȚIA, AMELIORAREA SOLULUI ȘI AMENAJAREA TERENURILOR

Articolul 61. Protecția și ameliorarea solului

(1) Protecția și ameliorarea solului se realizează prin lucrări de prevenire și de combatere a proceselor de degradare și de poluare a solului, provocate de fenomene naturale sau cauzate de activități economice și sociale.

(2) Lucrările necesare pentru protecția și ameliorarea solului se stabilesc pe baza de studii și proiecte, întocmite la cerere de organele de cercetare și proiectare de specialitate, în corelare cu cele de amenajare și organizare a teritoriului, și se execută de către deținătorii terenurilor sau de către unități specializate în domeniu conform condițiilor și procedurilor stabilite de organul central de specialitate.

(3) Statul sprijină realizarea lucrărilor pentru protecția și ameliorarea solului prin intermediul politicilor în domeniu, suportând parțial sau total cheltuielile în limita alocației bugetare aprobate.

(4) Terenurile care prin degradare și poluare și-au pierdut, total sau parțial, capacitatea de producție pentru culturi agricole sau silvice vor fi constituite în perimetre de ameliorare.

(5) Perimetrul de ameliorare se constată, se delimitează și se selectează în baza investigațiilor pe teren.

Articolul 62. Obligatorietatea măsurilor de protecție și de ameliorare

(1) Terenurile se utilizează în baza proiectelor de organizare a terenurilor aprobate de autoritățile publice locale care vor include măsuri obligatorii de protecție și de ameliorare a solului.

(2) În cadrul proiectelor de organizare și de amenajare a terenurilor măsurile de protecție și de ameliorare se stabilesc în funcție de complexitate, dimensiuni, obligativitate.

(3) Măsurile de protecție și de ameliorare a solului stabilite pentru terenurile unui singur deținător vor avea un conținut obligatoriu pentru acesta.

(4) În scopul evitării și minimalizării diverselor forme de degradare a solului: eroziune cu apa și/sau eoliană, reducere a rezervelor de humus și elemente biofile, compactare și destructurare, supraumezire, salinizare și solonețizare, alunecare și surpare de teren, poluare fizică, chimică și biologică, deținătorii de terenuri sînt obligați să anunțe autoritățile administrației publice locale și de protecție a mediului în cazul accidentelor cu impact poluant și să solicite activități în scopul identificării substanțelor poluatoare, nivelului de poluare și elaborării măsurilor de remediere a terenurilor poluate.

(5) În scopul monitorizării stării toxice a solurilor, deținătorii de terenuri solicită instituțiilor specializate evaluarea periodică a acestora o dată la 5-7 ani, în cazul unor riscuri sporite după cum este menționat în Cartea istoriei cîmpului, o dată la 10-15 ani, în cazul unor riscuri moderate și o dată la 15-25 de ani, în cazul unor riscuri reduse.

(6) Deținătorii de terenuri vor respecta valorile-limită pentru cantitățile de metale introduse în sol pe unitatea de suprafață și pe unitatea de timp, prezentate în măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole aprobate de Guvern.

(7) Deținătorii de terenuri sînt obligați să se asigure că nămolurile care urmează a fi utilizate pe soluri au fost tratate.

(8) În cazul utilizării nămolurilor, utilizatorii asigură analiza solului.

(9) Deținătorii de terenuri agricole care utilizează nămolurile pentru fertilizare țin la zi registre care să conțină informații despre:

- 1) cantitățile de nămoluri, achiziționate și cele consumate;
- 2) compoziția și caracteristicile nămolurilor față de parametrii specificați în măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole aprobate de Guvern.
- 3) tratamentele cărora au fost supuse nămolurile;
- 4) numele și adresele furnizorilor de nămoluri și locul de utilizare a lor.

(10) Informațiile privind metodele de tratament și rezultatele analizelor nămolurilor sînt comunicate la cererea autorităților competente.

Articolul 63. Măsurile de protecție și de ameliorare a calității solului

În cadrul proiectelor de organizare și amenajare a teritoriului se aplică următoarele măsuri de protecție și de ameliorare a calității solului:

- a) teritorial-organizatorice;
- b) agroameliorative tehnice;
- c) silvoameliorative;
- d) hidroameliorative.

Articolul 64. Măsurile teritorial-organizatorice

(1) Măsurile teritorial-organizatorice includ următoarele activități:

- a) revederea structurii folosințelor agricole și silvice, în raport cu natura proceselor de degradare, condițiile de relief și climă;
- b) organizarea măsurilor de protecție antierozională pentru terenurile arabile;
- c) amplasarea în asolamente a culturilor care protejează terenurile contra eroziunii pe versanți;
- d) respectarea principiilor antierozionale de cultivare a plantelor;
- e) dirijarea funcționării tuturor sistemelor de folosire rațională a terenurilor;
- f) organizarea corectă a teritoriului în conformitate cu limita ecologică a peisajului.

(2) Responsabilitatea aplicării măsurilor organizatorice revine deținătorului de terenuri.

Articolul 65. Măsurile agroameliorative

(1) Pentru fiecare teren, proiectul de organizare și de amenajare a terenurilor include recomandări concrete pentru aplicarea măsurilor agroameliorative.

(2) Măsurile agroameliorative includ următoarele activități de:

- a) precauție și măsuri de prevenire a deteriorării fizice a solului;
- b) prevenire a degradării și de refacere a structurii solului;
- c) prevenire a eroziunii solului în cadrul plantațiilor multianuale;
- d) prevenire a epuizării solurilor;
- e) prevenire a poluării solurilor;
- f) atenuare a secetei pedologice.

Articolul 66. Măsurile silvoameliorative

(1) Măsurile silvoameliorative includ activități de prevenire a eroziunii solului.

(2) Fișile de protecție a terenurilor agricole se efectuează în baza unor proiecte de organizarea a teritoriului concomitent cu amenajarea hidrologică a terenurilor.

(3) Fișile de protecție a terenurilor agricole și plantațiile forestiere se creează în baza proiectelor, în funcție de condițiile concrete ale terenurilor.

(4) La formarea terenului se va ține cont, în mod obligatoriu, de necesitatea creării fișilor forestiere.

(5) Măsurile silvoameliorative se efectuează, din bugetul de stat, contul bugetelor unității administrativ-teritoriale respective și din contul proprietarilor de terenuri.

Articolul 67. Măsurile hidroameliorative

(1) Măsurile hidroameliorative includ următoarele activități de:

- (2) prevenire și combatere a alunecărilor de teren;
- (3) prevenire a formării excesului de umiditate.

(4) Măsurile hidroameliorative (crearea și exploatarea sistemului de irigație crearea și exploatarea sistemului de desecare-drenaj) se aplică în baza proiectelor

aprobate de instituțiile de proiectare din domeniu, în funcție de caracteristicile concrete ale terenurilor, în cazurile în care măsurile teritorial-organizatorice, agroameliorative, silvoameliorative nu aduc rezultatul scontat.

(5) Pentru prevenirea degradării solului prin irigare se determină analiza chimică a apei pentru irigare și aprecierea pretabilității solurilor la irigare, și se efectuează de către laboratoarele acreditate în domeniu.

Articolul 68. Protecția antierozională a solului și combaterea alunecărilor de teren

Acțiunile de prevenire, combatere și protecție a eroziunii excesive și a alunecărilor de teren includ:

- a) identificarea terenurilor erodate, stabilirea categoriilor și a gradului eroziunii, inclusiv a alunecării terenurilor;
- b) organizarea teritoriului în funcție de măsurile antierozionale aplicate;
- c) aplicarea asolamentelor și a sistemelor antierozionale de culturi specifice în benzi și fișii înierbate, aplicarea agrotehnicii antierozionale;
- d) înierbarea pantelor, transformarea terenurilor puternic erodate în fânețe cultivate;
- e) crearea fișiiilor forestiere, împădurirea terenurilor afectate de alunecări și puternic erodate;
- f) efectuarea lucrărilor hidrotehnice de regularizare a scurgerii apelor pe versanți și de corectare a cursului torentelor care amenință terenurile cu destinație agricolă, localitățile, căile de comunicație, obiectele economice și sociale.

Articolul 69. Conservarea terenurilor

(1) Sînt supuse conservării terenurile puternic erodate, supuse în continuare pericolului eroziunii, dacă lipsesc alte metode de stopare a degradării și posibilități de înnoire a însușirilor lor utile, precum și terenurile poluate radioactiv, chimic și biologic, de pe care este imposibilă obținerea unei producții biologice pure și lipsesc condițiile sigure pentru sănătatea, traiul și odihna populației.

(2) Pe terenurile conservate din cauza poluării cu substanțe toxice se interzice activitatea economică cu excepția cazurilor în care este necesară îngrijirea lor.

(3) În cazul conservării terenurilor cu soluri degradate sau poluate fără vina deținătorilor, conservarea se asigură de autoritățile administrației publice locale din contul resurselor bugetare.

(4) Proprietarilor de terenuri li se compensează pierderile cauzate de conservarea terenurilor sub forma despăgubirilor bănești sau prin acordarea unui teren echivalent, în schimbul celui degradat, din fondul proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale, forma despăgubirii rămînînd la discreția proprietarului de teren.

(5) Necesitatea conservării se stabilește în baza proiectului de organizare și de amenajare a terenurilor, a altor cercetări chimice, bacteriologice, radioactive, la cererea proprietarilor sau din inițiativa autorităților administrației publice locale.

(6) Trecerea terenurilor în categoria terenuri conservate, stabilirea termenului de conservare și a condițiilor concrete de îngrijire a acestor terenuri se efectuează prin decizia consiliului local, în raza căruia se află terenul.

(7) Terenurile conservate sînt trecute într-o evidență specială în Cadastrul funciar.

Articolul 70. Decopertarea stratului de sol fertil la efectuarea lucrărilor de excavare și construcții

(1) Executarea lucrărilor de excavare și construcție pot fi efectuate doar după decopertarea stratului de sol fertil, păstrarea și folosirea lui pentru restabilirea fertilității terenurilor cu productivitate redusă și recultivarea terenurilor degradate în urma extragerii substanțelor minerale utile.

(2) Persoanele fizice sau juridice care doresc să amplaseze obiecte pe terenuri cu sol fertil sînt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectelor de decopertare selectivă a stratului de sol fertil, pe care să-l distribuie și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de autoritățile administrației publice locale, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestor terenuri.

(3) Depozitarea stratului de sol fertil pe alte terenuri cu destinație agricolă se face numai cu acordul proprietarilor acestora, fără plata pentru sporul de valoare astfel obținut.

(4) Se interzice decopertarea stratului de sol fertil în scopuri comerciale sau folosirea lui în alte scopuri decît conform destinației acestuia.

(5) Cuantumul plății pentru prejudiciul cauzat resurselor de sol se calculează conform instrucțiunii aprobate de autoritatea centrală responsabilă de gestiunea resurselor naturale și protecția mediului.

(6) Nerespectarea condițiilor de utilizare a stratului de sol fertil se sancționează contravențional în condițiile legii.

Articolul 71. Recultivarea terenurilor cu destinație agricolă deteriorate artificial

(1) Terenurile cu destinație agricolă ale căror soluri au suferit schimbări cauzate de necesități de construcție, extragerea substanțelor minerale, efectuarea prospecțiunilor și explorărilor geologice și de alte lucrări urmează a fi recultivate.

(2) Persoanele juridice sau fizice care execută lucrări ce conduc la deteriorarea stratului de sol fertil sînt obligate, după terminarea lucrărilor, să aducă din cont propriu terenurile în stare utilă pentru folosirea acestora conform destinației lor inițiale.

(3) Persoanele indicate la alin. (2) vor suporta cheltuielile de elaborare a proiectului și de executare a lucrărilor de recultivare a terenurilor degradate în urma lucrărilor de construcție.

Articolul 72. Amenajări de îmbunătățiri funciare

(1) Terenurile agricole pot fi amenajate cu:

- a) îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă pentru protecția terenurilor;
 - b) amenajări de irigații,
 - c) amenajări de desecare și drenaj;
 - d) lucrări de combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări;
 - e) amenajări pedoameliorative pe terenurile sărăturate, acide și pe nisipuri, pe terenurile poluate;
 - f) fîșiile forestiere de protecție a terenurilor agricole și plantații pentru combaterea eroziunii solului.
- (3) Construcția amenajărilor de îmbunătățiri funciare se efectuează în baza unui acord comun între proprietarii de teren, autentificat în modul stabilit de legislație.
- (4) Prejudiciile cauzate proprietarilor de teren în urma construcției amenajărilor funciare se repară de persoanele fizice sau juridice în favoarea cărora au fost efectuate aceste lucrări.

Articolul 73. Monitoringul calității solului

(1) Monitoringul calității solului include controlul permanent asupra terenurilor etalon selectate, pornind de la necesitatea determinării situației obiective, stabilirea evoluției și estimarea proceselor de degradare, întocmirea prognozelor și stabilirea măsurilor necesare de combatere a fenomenelor negative, în baza regulamentului aprobat de Guvern.

(2) Calitatea solului se determină în baza probelor și cercetărilor pedologice, agrochimice, bacteriologice, radiologice și toxicologice de proporții și detaliate, efectuate conform metodologiei studiilor pedologice de instituțiile de profil și se ține evidența în Sistemul informațional Registrul solurilor.

Capitolul XI

CONTROLUL DE STAT ÎN DOMENIUL RELAȚIILOR FUNCiare

Articolul 74. Organele care exercită controlul asupra utilizării și protecției terenurilor

(1) Controlul asupra utilizării și protecției terenurilor îl exercită Guvernul, prin intermediul Inspectoratului pentru Protecția Mediului și autoritățile administrației publice locale.

(2) Modul de exercitare a controlului asupra folosirii și protecției terenurilor se stabilește de Guvern.

Capitolul XII.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR FUNCiare ȘI RĂSPUNDEREA PENTRU NERESPECTAREA LEGISLAȚIEI FUNCiare

Articolul 75. Soluționarea litigiilor funciare

Apărarea drepturilor încălcate ale proprietarilor sau deținătorilor de terenuri se face pe cale judiciară.

Articolul 76. Încălcarea legislației funciare

Sînt considerate încălcări a legislației funciare următoarele acțiuni:

a) neefectuarea măsurilor de prevenire și diminuare a impactului degradării solului conform măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole stabilite de Guvern;

b) degradarea terenurilor, falsificarea informației despre starea și folosirea lor;

c) abaterea neautorizată de la proiectele de organizare a teritoriului sau de folosință a terenului;

d) nesesizarea autorităților competente despre intensificarea fenomenelor de deteriorare a calității solului, a căror prevenire și combatere depășesc posibilitățile deținătorului după gravitatea consecințelor;

e) decopertarea neautorizată a stratului de sol fertil și folosirea stratului fertil contrar destinației;

f) nedecopertarea de către beneficiarii de investiții a stratului fertil de sol, înainte de executarea lucrărilor de amplasare a unor obiective, și nedepozitarea acestui strat pe suprafețele stabilite de către autoritățile publice locale, precum și neluarea măsurilor de amenajare și nivelare a terenurilor rămase în urma excavării de, argilă, pietriș, sonde abandonate și altele asemenea;

g) degradarea terenurilor și culturilor prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;

h) neluarea unor măsuri corespunzătoare de către persoane juridice sau fizice pentru evitarea afectării terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

i) ocuparea nelegitimă a terenurilor;

î) încălcarea termenului de reîntoarcere a terenurilor temporar ocupate;

j) falsificarea sau tănuirea informației despre fondul funciar disponibil;

k) instalarea samavolnică a bornelor de hotar, neîntreținerea în bune condiții a bornelor geodezice, topografice, precum și mutarea, degradarea și distrugerea lor, și modificarea poziției punctelor de cotitură a hotarelor terenului în baza de date a cadastrului și registrelor de stat;

l) neîndeplinirea obligației de a aduce terenurile afectate de folosirea subsolului într-o stare care să nu prezinte pericol și să asigure folosirea lor ulterioară;

m) întreținerea terenurilor într-o stare fitosanitară (combaterea și răspîndirea buruienilor);

n) nedeclararea de către proprietari la autoritățile administrației publice locale în termen de 30 de zile lucrătoare despre schimbarea modului de folosință a terenului;

o) schimbarea modului de folosință a pășunelor fără respectarea legislației în vigoare.

Articolul 77. Răspunderea pentru nerespectarea legislației funciare

Încălcarea prevederilor prezentului Cod și a legislației funciare atrage răspundere civilă, contravențională sau penală, în condițiile legii.

Articolul 78. Responsabilitatea persoanelor abilitate cu funcții de exercitare a controlului în domeniul relațiilor funciare

Persoanele abilitate cu funcții de exercitare a controlului în domeniul relațiilor funciare poartă răspundere, contravențională, penală în condițiile legii pentru:

- a) nerespectarea normelor legislației la exercitarea funcțiilor de serviciu;
- b) folosirea funcțiilor de serviciu în scopuri personale;
- c) neîntreprinderea măsurilor de lichidare a încălcării legislației funciare;
- d) elucidarea subiectivă a rezultatelor controlului;
- e) cauzări de daune statului, autorităților publice locale, persoanelor fizice și juridice în procesul exercitării funcțiilor de serviciu.

Capitolul XIII DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 79. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Prezentul Cod intră în vigoare la 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul în termen de 12 luni de la data publicării:

a) va elabora și va aduce actele sale normative în concordanță cu prezentul Cod;

b) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducere a legislației în concordanță cu prezentul Cod.

(3) În termen de 24 luni de la intrarea în vigoare a prezentului Cod, întovărașirile pomicole organizate pentru administrarea terenurilor care au fost atribuite în folosință cetățenilor Republicii Moldova cu statut de loturi pomicole își încetează activitatea.

(4) La data intrării în vigoare a prezentului Cod se abrogă:

a) Codul funciar nr. 828/1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107, art. 817), cu excepția art. 12 și 13 și 40, care vor fi aplicabile pînă la 31 decembrie 2024;

b) Legea nr.1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1992, nr. 12, art 366);

c) Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

d) Legea nr. 101/2007 privind modificarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 067, art. 307);

e) Legea nr. 131/2009 privind modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 23-24, art. 35);

f) Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 829/1991 privind punerea în aplicare a Codului funciar (Monitorul Oficial, 1991, nr. 8).

Președintele Parlamentului

Zinaida GRECEANÎI

Notă informativă
la proiectul hotărîrii Guvernului cu privire la aprobarea
Codului funciar

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului

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

Codul funciar, adoptat la 25 decembrie 1991 prin Legea nr.828-XII este una din primele legi ale țării ca stat independent. Evident că practica reglementării relațiilor sociale apărute ca rezultat al recunoașterii dreptului de proprietate private asupra terenurilor, la acea etapă, era slab dezvoltată.

Scopul principal al proiectului Codului funciar, la etapa adoptării lui, a fost reglementarea procesului de privatizare a terenurilor. Procesul de privatizare, împreună cu alte activități aferente lui, au durat o perioadă de 10-12 ani. În realitate, prevederile Codului funciar și a altor acte legislative și normative aferente au determinat politica Guvernului în domeniul reformei funciare pe această perioadă de timp.

La rîndul său proprietatea privată asupra terenurilor a dat un imbold puternic relațiilor funciare, s-au creat relații funciare noi care nu sunt prevăzute în conținutul Codului funciar aflat în vigoare.

Pentru a depăși această situație Codul funciar a fost, în repetate rînduri, modificat și completat, doar care nu au fost suficiente pentru a crea un sistem de norme coerente, clare și predictibile. Luînd în considerație cele expuse, a apărut necesitatea elaborării și adoptării unui Cod funciar în redacție nouă.

Prin elaborarea proiectului Codului funciar în redacție nouă se urmărește crearea unui cadru legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare adaptat realităților actuale și pe viitor.

De asemenea, se urmărește codificarea actelor legislative ce țin de domeniul relațiilor funciare. Astfel, au fost preluate norme din Legea nr.1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar, Legea nr. 91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în prezent abrogată) și Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului și alte acte normative din domeniu, care la data intrării în vigoare a actului normative urmează a fi abrogate.

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

Proiectul Codului funciar instituie cadrul juridic al Republicii Moldova în domeniul funciar 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

Proiectul Codului înlocuiește Codul funciar din anul 1991 și un șir de acte normative adoptate ulterior în domeniul relațiilor funciare, în scopul eliminării unor norme și instituții desuete și realizării unității normative în acest domeniu.

Prezentul Cod reglementează regimul juridic al fondului funciar și relațiile funciare care se stabilesc între persoane, precum și propune o nouă clasificare a terenurilor și modurilor de folosință a acestora.

Astfel, se propune crearea unui cadru legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare adaptat realităților actuale și pe viitor și codificarea actelor normative în domeniu.

Proiectul Codului funciar este structurat în XIII capitole și 79 articole, care reglementează o nouă clasificare a terenurilor, și modurile de folosință a acestora, proprietatea asupra terenurilor, clasificarea terenurilor cu destinație agricolă, terenurile fondului forestier, terenurile fondului apelor, terenurile destinate construcțiilor și amenajări, terenuri cu destinație specială și terenuri destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico-culturală.

Prin urmare, **Capitolul I, Dispoziții generale** – include aspecte generale despre legislația funciară: subiecții relațiilor funciare, obiectul relațiilor funciare, clasificarea terenurilor, funcțiile Guvernului, autorităților publice centrale și locale în domeniul relațiilor funciare și norme ce reglementează Cadastrul funciar.

Prin proiectul Codului funciar în redacție nouă se propune o nouă clasificare a terenurilor în funcție de tipul de proprietate, de destinație și moduri de folosință. După tipul de proprietate: terenurile proprietate publică a statului, terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de nivelul II, terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de nivelul I și terenurile proprietate privată. După domeniu: terenurile din domeniul public al statului, terenurile din domeniul privat al statului, terenurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale, terenurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale. În dependență de destinația principală, terenurile se clasifică în următoarele destinații:

- a) terenuri cu destinație agricolă;
- b) terenuri destinate fondului forestier;
- c) terenuri destinate fondului apelor;
- d) terenuri pentru construcții și amenajări;
- e) terenuri cu destinație specială;
- f) terenuri destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico culturală.

Terenurile din fiecare destinație se clasifică în mai multe moduri de folosință.

Astfel, prin proiectul Codului funciar se propune descentralizarea funcțiilor din domeniul relațiilor funciare. De asemenea, se reglementează funcțiile de elaborare a politicilor în domeniul relațiilor funciare și competența autorității administrative de implementare a politicilor în domeniul relațiilor funciare.

Ministerul va elabora coordona și monitoriza politicile în domeniul relațiilor funciare și va elabora în baza rezultatelor cercetărilor științifice, măsuri de protecție a solului și adoptarea bunelor practici de folosință a terenurilor agricole și reguli de ținere a cadastrului funciar. Instituția implementatoare va implementa politicile în domeniul relațiilor funciare, conservării și sporirii fertilității solurilor.

Menționăm faptul, că în prezent cadastrul funciar este ținut de autoritățile administrației publice locale pe suport de hîrtie și conține un sistem de informații și documente despre regimul juridic al terenurilor, despre atribuirea lor deținătorilor de terenuri, despre parametrii cantitativi și calitativi și despre valoarea economică a terenurilor. Anual acesta este prezentat Agenției Relații Funciare și Cadastru, după care este aprobat printr-o hotărîre de Guvern. Însă mecanismul dat s-a dovedit a fi inefficient.

Din aceste considerente, în proiectul Codului funciar propunem ca Cadastrul funciar să fie ținut la nivel local de către autoritățile publice locale într-un sistem informațional automatizat care să conțină informații cantitative și calitative cu privire la terenuri. Ulterior, Guvernul va adopta Concepția privind Sistemul informațional al cadastrului funciar.

Cadastrul funciar va furniza date cu privire la: întinderea, configurația, poziția terenurilor, proprietarii terenurilor, categoria de destinație și modul de folosință a terenurilor, bonitatea

solurilor după gradul de fertilitate, pantele terenurilor, terenurile degradate care necesită lucrări de îmbunătățire funciara sau schimbarea destinației.

Datele din cadastrul funciar se vor folosi la determinarea stadiului și evoluției fondului funciar în profil administrativ, teritorial sau pe țară, stabilirea impozitului funciar, întocmirea studiilor și proiectelor de organizare a teritoriului, elaborarea măsurilor de protecție a mediului, ținerea cadastrului și registrului bunurilor imobile și la stabilirea drepturilor de asistență socială. Cadastrul funciar va conține informații cu privire la caracteristica cantitativă a terenurilor, caracteristica calitativă a solurilor terenurilor agricole. De asemenea, va furniza informații cu privire la suprafața terenurilor sistematizată după: categorii de destinații, modul de folosință și deținători funciari.

Actualizarea datelor din cadastrul funciar se va asigura și pe baza comunicărilor și cercetărilor ce se propune de a fi efectuate cel puțin o dată la 4 ani. Cercetările pedologice necesare ținării cadastrului funciar se efectuează o dată la 15-20 ani, iar cele agrochimice o dată la 4 ani. De asemenea, se propune ca instituția implementatoare în domeniul cadastrului (în prezent Agenția Relații Funciare și Cadastru), să fie autoritatea în domeniul cadastrului funciar la nivel național care va publica Cadastrul funciar pe portalul guvernamental al datelor deschise. După adoptarea Codului funciar Guvernul va stabili structura și modul de introducere a datelor în cadastrul funciar.

Capitolul II, *Proprietatea asupra terenurilor* - reglementează proprietatea publică asupra terenurilor, regimul juridic al terenurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale, din domeniul public, regimul juridic al terenurilor din domeniul privat, delimitarea terenurilor, înstrăinarea terenurilor, înstrăinarea terenurilor proprietate privată, și obligațiile proprietarilor de terenuri.

Dreptul de proprietate publică asupra terenurilor aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale. Dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor este exercitat de către Guvern, iar dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale este exercitat de către consiliul local sau Adunarea Populară a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

În domeniul public al statului se includ terenurile care, prin natural lor, prin lege sau în modul stabilit de lege, sunt destinate satisfacerii unor necesități de ordin general, iar în domeniul public al unității administrativ-teritoriale se includ terenurile care, prin natural lor, prin lege sau în modul stabilit de lege, sunt destinate satisfacerii necesităților locuitorilor unității administrativ-teritoriale. Reglementarea acestora sunt în prevederile Legii nr. 29/2017 privind delimitarea proprietății publice.

Totodată, s-au codificat în proiect norme din Legea nr. 91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, (în prezent abrogată), și includerea principalelor norme în proiectul Codului funciar.

În capitolul dat sunt incluse norme ce țin de înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale. De asemenea, a fost reglementat și dreptul de proprietate privată asupra terenurilor, conținutul dreptului de proprietate privată asupra terenurilor și subiecții dreptului de proprietate privată.

Dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dobândit, în condițiile legii, de persoanele fizice și juridice cetățeni ai Republicii Moldova. Persoanele străine sau apatrizii nu pot dobândi drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau din fondul forestier, sub sancțiunea nulității absolute al actului juridic de dobândire.

De asemenea, s-a reglementat norme ce țin de transmiterea terenurilor agricole proprietate publică a unității administrativ-teritoriale în proprietate publică a statului ori în

proprietatea unei alte unități administrativ-teritoriale care se va face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

În cazul transmiterii terenurilor agricole proprietate a unității administrativ-teritoriale în folosința instituțiilor, organizațiilor și întreprinderilor de stat și municipale, pentru desfășurarea activității acestora se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

Sunt reglementate norme ce țin de vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia, schimbul de terenuri proprietate publică a statului cu terenuri ale unităților administrativ-teritoriale. De asemenea, se propun reglementări privind schimbul terenurilor din domeniul public al statului, precum și al terenurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale pe terenuri proprietate privată al unei persoane fizice sau juridice să fie efectuat doar în folosul comunității în baza unui studiu de cercetare.

În capitolul dat sunt incluse și obligațiunile proprietarilor de terenuri cum ar fi: înregistrarea dreptului asupra terenului în Registrul Bunurilor Imobile, efectuarea măsurilor de prevenire și diminuare a impactului degradării solului conform măsurilor de protecție a solului în cadrul practicilor agricole, aplicarea măsurilor de ameliorare conform planului de utilizare a solului aprobat de consiliul local, întreținerea terenurilor într-o stare fitosanitară, notificare autorităților administrației publice locale de nivelul întâi despre schimbarea modului de folosință a terenurilor etc.

Capitolul III, *Terenurile cu destinație agricolă* – reglementează clasificarea acestora, schimbarea modului de folosință, modul de consolidare a terenurilor. Astfel, se propune o nouă clasificare a terenurilor cu destinație agricolă.

De asemenea, se propun reglementări ce țin de schimbarea modului de folosință pentru amplasarea pe terenurile cu destinație agricolă a obiectivelor din domeniul agriculturii. Astfel, proprietarii de terenuri cu destinație agricolă pot construi pe acestea depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, structuri de primire turistice de tip pensiuni agroturistice etc., fără schimbarea destinației terenurilor, în baza documentației de proiect aprobată și autorizației de construcție eliberate de autoritatea executivă a administrației publice locale.

Totodată, sunt identificate soluții juridice ce țin de drumurile tehnologice și de exploatare agricolă care traversează și deservesc terenurile cu destinație agricolă. Acestea stabilesc legătura între masivele de terenuri și drumurile publice și deservesc mai mulți proprietari.

Pe parcursul anilor post privatizării masive a dispărut necesitatea existenței la o mare parte din drumurile tehnologice și alte terenuri ce servesc activitățile agricole, și o parte din ele nu mai sunt implicate în procesele tehnologice din agricultură. Ca rezultat al amortizării și defrișării plantațiilor multianuale existente sau al consolidării terenurilor agricole în multe cazuri acestea au fost numai proiectate și nu au fost transpuse în natură.

În scopul soluționării problemei nominalizate Ministerul propune soluții juridice care, ar face posibilă comercializarea terenurilor date care sunt implicate într-un singur proces tehnologic, nu prin concurs sau licitație, ci direct persoanei care a consolidat terenul.

În prezent sunt terenuri care nu sunt lucrate sau proprietarii nu au perfectat moștenirile și nu

întrețin terenurile într-o stare fitosanitară acestea fiind lăsate în paragină din aceste considerente se afectează loturile adiacete. Astfel, în unele cazuri unde nu se cultivă terenurile și nu se întrețin terenurile într-o stare fitosanitară, mai mult de 2 ani de zile succesivi se propune ca autoritatea publică locală să poată administra terenul dat dispunând arendarea lui, în baza unor condiții.

Proprietarul terenului va fi somat în scris, că în termen de trei luni să i-a măsuri necesare pentru folosirea terenului.

În cazul în care somația va rămâne fără efect, autoritatea publică locală va decide transmiterea acestui teren în arendă pentru un termen de maxim 5 ani în dependență de cauza necultivării terenului de către proprietar.

Administrarea terenului agricol de către autoritățile publice locale nu va fi un impediment pentru înstrăinarea sau constituirea altor drepturi reale de către proprietar. Proprietarul sau dobânditorii legali, pot în orice moment printr-o declarație scrisă adresată autorităților publice locale să-și întoarcă dreptul de a administra terenul agricol. Contractele de arendă fiindu-le opozabile până la expirarea termenului pentru care au fost încheiate. Considerăm că astfel nu vor fi lăsate în paragină terenurile agricole și nu vor afecta terenurile adiacente cu buruene și vătămători.

Persoanele ce au activat în gospodăriile agricole în conformitate cu prevederile art. 12 al Codului funciar nr. 828/1991, au fost împrăștiate cu terenuri agricole, ca rezultat terenurile agricole au fost divizate în mai multe parcele, având configurații și amplasamente necorespunzătoare practicării unei agriculturi competitive în condițiile economiei de piață, din această cauză proprietarii de terenuri agricole practică o agricultură inefficientă, orientându-se nu spre producerea producției competitive pe piață doar pentru îndeplinirea necesităților proprii.

Pentru a crea condiții favorabile, a încuraja persoanele ce doresc să practice o agricultură competitivă de a consolida terenurile agricole, crearea unor exploatații agricole ce ar da posibilitatea de a aplica a tehnologiilor performante este necesar de a consolida terenurile agricole. Nivelul de fragmentare a terenurilor cu destinație agricolă a suferit schimbări minimale fiind practic aceleași ca după finalizarea reformei de privatizare.

Suprafața medie a unei parcele de teren pe Republică conform datelor Biroului Național de Statistică este de 0,85 ha, zona centrală a țării fiind fragmentată cel mai mult, suprafața minimă a parcelei este de 0,29 ha în raionul Strășeni. Conform informației Direcțiilor raionale agricultură și alimentație la situația din 01 iunie 2019 în Republică urmează a fi consolidate terenuri cu destinație agricolă circa 184,0 mii ha, dintre care: arabil circa 135,0 mii ha, circa 16,0 mii ha terenuri agricole ocupate de vii și 15,0 mii ha ocupate de livezi și altele 18,0 ha.

De asemenea, menționăm că în cadrul procesului de consolidare sunt mai multe obstacole ce ar stopa procesul dat. Cauzele principale ce stopează consolidarea terenurilor agricole sunt costurile serviciilor notariale și taxei de stat la autentificarea notarială a contractelor de înstrăinare a terenurilor agricole (vânzare - cumpărare, schimb, donație) și înregistrării acestora la oficiile cadastrale teritoriale.

O altă problema sunt parcelele de teren agricol ce sunt amplasate în cadrul sectoarelor de teren consolidate și proprietarii acestora nu doresc să le prelucreze sau să efectueze tranzacții funciare cu acestea creînd astfel impedimente persoanei ce a consolidat majoritatea parcelelor adiacente.

Astfel, se propune ca în cazul necesității elaborării unui nou proiect de organizare a teritoriului consolidarea terenurilor agricole să poată fi executată cu acordul a cel puțin 70 %

din proprietarii terenurilor implicate în procesul de consolidare, sau de proprietarii care dețin cel puțin 80 % din suprafețele acestor terenuri fiind respectate condițiile reglementate în proiectul Codului funciar.

De asemenea, se propune ca proprietarul care nu este de acord cu consolidarea terenurilor, să fie strămutat, prin decizia instanțelor de judecată, atribuindu-se un teren echivalent cu cel deținut până la consolidare.

Capitolul IV, *Terenurile fondului forestier* - reglementează structura fondului forestier, modurile de folosință și utilizarea acestora.

Terenurile din fondul forestier au următoarele moduri de folosință: terenuri împădurite, pentru împădurire, gospodăriei silvice, neproductive: mlaștini, stîncării, pante abrupte, alunecări de teren, solonețuri, drumuri tehnologice, solurile deteriorate de ravene (rîpi) și cele puternic erodate, fondului forestier incluse în fondul ariilor naturale protejate de stat.

Deci, terenurile destinate fondului forestier proprietate publică de stat și proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se folosesc de către întreprinderile, instituțiile, organizațiile gospodăriei silvice și de alte întreprinderi, conform destinației silvice.

Capitolul V, *Reglementează terenurile fondului apelor și anume: structura fondului apelor, modurile de folosință, drepturile asupra terenurilor și zonele și fișiile riverane de protecție a apelor și zonele de protecție sanitară.*

Terenurile destinate fondului apelor includ următoarele moduri de folosință: terenurile aflate permanent sub ape, albiilor cursurilor de apă, terenurile cuvetei lacurilor, iazurilor sau rezervoarelor de apă, mlaștinile, terenurile repartizate pentru fișiile de deviere a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor, fișiile forestiere din zonele de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă, care nu sînt incluse în fondul forestier, terenuri folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă, altor necesități de interes public, terenurile zonelor (fișiilor riverane) de protecție și terenurile pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor.

Terenurile fondului apelor pot fi în proprietate publică a statului, proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și proprietate privată.

Capitolul VI *Terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor.* Capitolul dat reglementează structura, modurile de folosință a acestora.

Deci, terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor includ următoarele moduri de folosință: pentru amplasarea construcțiilor locative, pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii, pentru amplasarea construcțiilor publice, pentru amplasarea construcțiilor speciale, pentru amplasarea construcțiilor industriale, pentru amplasarea obiectivelor transportului, pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare, pentru amplasarea obiectivelor recreative, pentru amplasarea obiectivelor recreative.

Capitolul VII *Terenuri cu destinație specială.* Capitolul dat reglementează structura, modurile de folosință a acestora. Terenurile pentru amplasarea construcțiilor speciale includ: terenuri destinate necesităților de apărare și terenuri pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne (construcțiile, instalațiile, amenajările care deservesc activitățile domeniilor speciale, inclusiv terenurile culuarului de frontieră și fișia de protecție a frontierei etc.). Modul de repartizare și utilizare a terenurilor

destinate necesităților de apărare și pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne va fi stabilit de Guvern.

Capitolul VIII *Terenurile destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico-culturală*, prevăd norme pentru terenuri pentru amplasarea obiectivelor de ocrotire a naturii ce includ: terenurile utilizate pentru obiectele și complexe naturale ale ariilor naturale protejate de stat. Regimul juridic a terenurilor ariilor naturale protejate de stat este reglementat de Legea privind fondul ariilor naturale protejate de stat nr.1538-XIII din 25 februarie 1991.

De asemenea, capitolul dat reglementează și terenuri pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală ce includ: terenurile utilizate pentru monumente arheologice și arhitecturale din patrimoniul cultural și natural. Regimul juridic a terenurilor pentru amplasarea obiectivelor de valoare istorico-culturală este reglementat de Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530 din 22.06.1993.

Capitolul IX, *Schimbarea destinației terenurilor* – acesta reglementează modul de schimbare a destinației terenurilor, de compensare a pierderilor cauzate de trecerea terenurilor de la categoria cu destinație agricolă sau fondului forestier la categoria terenurilor destinate construcțiilor, instalațiilor amenajărilor, altor scopuri speciale, retragerii temporare a unor terenuri din circuitul agricol sau silvic și repararea prejudiciului cauzat deținătorilor de terenuri.

Funcțiile de schimbare a destinației terenurilor agricole, sunt delegate consiliilor unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, iar pentru terenul proprietate publică a statului schimbarea destinației se face prin hotărâre a Guvernului

Schimbarea destinației terenurilor agricole, forestiere de calitate superioară, a terenurilor ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Compensarea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau fondului forestier la destinația terenurilor pentru construcții și amenajări, altor scopuri speciale se efectuează de către proprietarii de terenuri care au inițiat modificarea categoriei de destinație. Mijloacele financiare acumulate din compensarea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau fondului forestier la o altă destinație sînt trecute la bugetele autorităților publice locale respective și se propunem de a fi utilizate în scopul realizării acțiunilor de conservare și sporire a fertilității solurilor.

Tarifele pentru calcularea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație vor fi stabilite ulterior.

Retragerea temporară a terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră, cu excepția terenurilor fondului forestier proprietate publică a statului, pentru cercetare geologică, a lucrărilor de cercetare arheologică, de instalare a liniilor de comunicații electronice, de instalare a rețelelor de transport și de distribuție a energiei electrice, gaze naturale, energie termică, a rețelelor și a sistemelor de aprovizionare cu apă și canalizare și a altor instalații similare pe terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se aprobă de către autoritățile administrației publice locale, cu acordul deținătorilor de terenuri și a organelor de mediu din teritoriu.

Capitolul X, *Protecția, ameliorarea solului și amenajarea terenurilor* – reglementează acțiunile de protecție și de ameliorare a solului, obligativitatea măsurilor de protecție și de ameliorare a solului, măsuri teritorial-organizatorice, măsuri agroameliorative, măsuri

hidroameliorative, conservarea solului, monitoringul calității solului și altele.

Exploatarea intensivă a resurselor de sol a condus în ultimele decenii la degradarea accelerată a acestora. Principalele forme de degradare a învelișului de sol în Republica Moldova sunt: eroziunea prin apă, dehumificarea, solonețizarea și salinizarea secundară a solurilor la irigație ș.a. Procesele de degradare și nerespectarea tehnologiilor agricole au condus la scăderea capacității de producție a solurilor.

Păstrarea pe termen lung a calității învelișului de sol, concomitent cu protecția mediului ambiant constituie o abordare națională prioritară a Republicii Moldova. Conștientizând consecințele proceselor de degradare ale solului, statul investește în ameliorarea calității solurilor și protecția lor, prin elaborarea documentelor de politici în acest sens, cu implementarea acțiunilor corespunzătoare de cercetare, conservare și exploatare într-un mod sustenabil a resurselor de sol.

Astfel, este necesar formarea băncii de date cu indicatorii stării de calitate (chimici, fizici, fizico-chimici, biologici) cu posibilitatea de prezentare publică a informației pentru consumatori.

Deci, protecția, ameliorarea solului și amenajarea terenurilor se realizează prin lucrări de prevenire și de combatere a proceselor de degradare și de poluare a solului, provocate de fenomene naturale sau cauzate de activități economice și sociale.

Scopul activităților include: crearea mecanismului de evidență și monitoring a calității solului, preîntâmpinarea degradării și distrugerii învelișului de sol, a altor urmări negative cauzate de factorul natural, precum și de cel antropic, ameliorarea sau restabilirea calității solului degradat sau deteriorat, combaterea eroziunii solului și stabilizarea alunecărilor de teren, prevenirea poluării solului cu substanțe chimice, biologice, radioactive, produse petroliere etc. Lucrările menționate se efectuează de către stat și deținătorii de terenuri agricole.

În capitolul dat sunt reglementate activitățile ce urmează a fi executate în cadrul măsurilor de protecție și de ameliorare a calității solului, teritorial-organizatorice, agroameliorative, silvoameliorative și hidroameliorative.

Totodată, sunt incluse norme ce țin de conservarea solului, decopertarea stratului de sol fertil la efectuarea lucrărilor de excavare și construcții, recultivarea terenurilor cu destinație agricolă deteriorate artificial.

De asemenea, sunt incluse norme ce țin de monitoringul calității solului. Acesta va include controlul permanent asupra terenurilor etalon selectate, pornind de la necesitatea determinării situației obiective etc. Calitatea solului se va determina în baza probelor și cercetărilor pedologice, agrochimice, bacteriologice, radiologice și toxicologice de proporții și detaliate, efectuate de instituțiile de profil și se va ține evidența în Sistemul informațional al calității solurilor.

Capitolul XI – Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare. Controlul de stat asupra utilizării și protecției terenurilor îl exercită Guvernul și autoritățile administrației publice locale. Modul de exercitare a controlului de stat asupra folosirii și protecției terenurilor este stabilit de Guvern.

Referitor la schimbarea destinației terenurilor, menționăm că în prezent toate deciziile date sunt verificate de către oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat și în caz de schimbare a destinației terenurilor fără respectarea prevederilor legislației în acest sens, acestea sunt atacați în instanța de judecată.

Totodată, mai multe contravenții în domeniul funciar conform Codului contravențional nr.

218/2008 (art. 115-118), sunt constatate și examinate de către organele pentru protecția mediului.

Capitolul XII – Soluționarea litigiilor funciare și răspunderea pentru nerespectarea legislației funciare, include norme privind soluționarea litigiilor funciare, încălcarea legislației funciare, răspunderea pentru nerespectarea legislației funciare și responsabilitatea persoanelor abilitate cu funcții de exercitare a controlului în domeniul relațiilor funciare. În acest capitol sunt menționate în ce cazuri pot fi aplicate contravențiile administrative sau sancțiuni penale conform legislației în vigoare.

Totodată, în **Capitolul XIII - Dispoziții finale și tranzitorii,** se indică actele legislative ce urmează a fi abrogate.

5. Fundamentarea economico-financiară

În proiectul Codului funciar sunt reglementate norme pentru crearea bazei de date unice privind Cadastrul funciar de stat. În acest sens, vor fi necesare mijloace financiare din contul bugetului de stat. Specialiștii în domeniu au estimat că va fi necesar de circa 10,6 mil. lei pentru implementarea acestuia în circa 1600 localități din Republica Moldova. Acestea sunt indicate în tabelul de mai jos.

	Denumirea acțiunii	Perioada de implementare	Mijloace financiare estimative, mii lei
1.	Conceptul și analiza sistemului.	1	76,0
2.	Consultări cu primăriile raioanelor.	1	85,0
3.	Modificarea bazei legale.	1	
4.	Caietul de sarcini și analiza funcțională.	2	152,0
5.	Elaborarea softului.	6	1206,0
6.	Formarea grupelor de utilizatori și informației primare.	0,5	42,5
7.	Proiect pilot în 2 primării, delimitarea terenurilor și completarea informației grafice și analitice cu geopozitionarea parcelelor delimitate.	2	174,0
8.	Proiect în producție pe 2 primării cu instruiți.	0,5	42,5
9.	Modificarea și corectarea softului.	1	219,0
10.	Lansarea sistemului.	0,5	42,5
11.	Instruirea utilizatorilor.	0,5	76,0
12.	Delimitarea parcelelor.	6	
13.	Completarea bazei de date.	4	340,0
14.	Implimentarea în localități (1600).	6	3200,0
15.	Cheltuieli administrative neprevăzute.		576,0
16.	Impozite.		3240,4
17.	Procurarea tehnicii necesare pentru Data-Centru.	1	1155,0

Total termen de realizare:	32	
Total buget:		10626,9

De asemenea, vor fi necesare mijloace financiare pentru dezvoltarea software pentru realizarea oportunităților specifice și asigurarea funcționării și întreținerii Sistemului informațional al calității solurilor.

În acest context, menționăm că unul din obiectivele Programului de conservare și sporire a fertilității solului pentru anii 2011-2020, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 626/2011, este crearea sistemului informațional al calității solurilor și actualizarea permanentă a bazei de date. În acest sens s-au planificat mijloace financiare Agenției Relații Funciare și Cadastru pentru implementarea acestuia conform Planului de acțiuni privind implementarea Programului de conservare și sporire a fertilității solurilor pentru anii 2017-2020, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 554/2017.

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

În proiectul Codului funciar propunem codificarea și încorporarea actelor legislative ce țin de domeniul relațiilor funciare. Astfel, au fost preluate norme din:

1. Legea nr.1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar;
2. Legea nr.91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în prezent abrogată);
3. Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Totodată, au fost incluse norme din unele acte normative aprobate de Guvern:

1. Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente;
2. Hotărârea Guvernului nr. 1170/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
3. Hotărârea Guvernului nr.1157/2008 cu privire la aprobarea Reglementării tehnice “Măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole”.

De asemenea, la data intrării în vigoare a prezentului Cod se propune abrogarea unor acte de modificare a Codului funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 și anume:

1. Codul funciar nr. 828/1991 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107, art. 817), cu excepția art. 12 și 13 și 40, care vor fi aplicabile până la 31 decembrie 2024;
2. Legea nr.1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1992, nr. 12, art 366);
3. Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.
4. Legea nr. 101/2007 privind modificarea Codului funciar (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 067, art. 307);
5. Legea nr. 131/2009 privind modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 23-24, art. 35);
6. Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 829/1991 privind punerea în aplicare a Codului funciar (Monitorul Oficial, 1991, nr. 8).

După adoptarea Codului funciar în scopul implementării acestuia va fi necesar de modificat următoarelor acte normative:

1. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998;
2. Legea privind fondul ariilor naturale protejate de stat nr. 1538/1991;
3. Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530/1993.
4. Hotărârea Guvernului nr. 1001/2014 cu privire la aprobarea Concepției Sistemului informațional „Registrul solurilor Republicii Moldova”.

De asemenea, în scopul implementării noului Cod funciar este necesar de elaborat:

1. Concepția Sistemului informațional „Cadastru funciar al Republicii Moldova”;
2. Regulamentul privind structura și modul de introducere a datelor în Cadastrul funciar;
3. Regulamentul privind modul de repartizare și utilizare a terenurilor destinate necesităților de apărare și pentru autoritățile administrative și instituțiile din subordinea Ministerului Afacerilor Interne.
4. Regulamentul cu privire la tarifele pentru calcularea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau forestieră la o altă categorie de destinație.
5. Regulamentul privind organizarea și funcționarea Sistemului Informațional „Registrul solurilor Republicii Moldova”.
6. Instrucțiunea cu privire la modul de consolidare a terenurilor agricole.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul Codului funciar este plasat pe pe pagina web a Ministerului la adresa www.madrm.gov.md, la rubrica, Transparență decizională - „Proiecte în discuție”.

De asemenea, Ministerul a organizat dezbateri publice prin intermediul tuturor direcțiilor raionale agricultură și alimentație unde au participat ingineri cadastrali, producători agricoli, deținătorii de terenuri și alte persoane interesate. În acest sens a fost întocmită Sinteza obiecțiilor propunerilor. Astfel, au fost organizate dezbateri pe marginea proiectului Codului funciar cu Congresul Autorităților Publice Locale propunerile și obiecțiile au fost incluse în proiect.

Ministru



Georgeta MINCU



MD-2005 mun.Chișinău, str. Constantin Tănase, 9

Tel. 20 45 81; Fax 22 07 48, E-mail: madrm@madrm.gov.md, WEB: www.madrm.gov.md

La nr. 26-05/333 din 19 - 05, 2019

Cancelaria de Stat

În temeiul pct. 179 din Hotărîrea Guvernului nr. 610/2018 pentru aprobarea Regulamentului Guvernului, Ministerul Agriculturii Dezvoltării Regionale și Mediului solicită înregistrarea proiectului hotărîrii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar, în lista proiectelor care urmează a fi examinate în cadrul ședinței secretarilor generali de stat.

CERERE

privind înregistrarea de către Cancelaria de Stat a proiectului hotărîrii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar, care urmează a fi anunțate în cadrul ședinței secretarilor generali de stat

Nr. crt.	Criterii de înregistrare	Nota autorului
1.	Tipul și denumirea proiectului	Proiectul hotărîrii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar, care urmează a fi anunțate în cadrul ședinței secretarilor generali de stat.
2.	Autoritatea care a elaborat proiectul	Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului
3.	Justificarea depunerii cererii <i>(indicația corespunzătoare sau remarca precum că proiectul este elaborat din inițiativa autorului)</i>	Proiectul noului Cod funciar vine să înlocuiască Codul funciar din anul 1991 și un șir de acte normative adoptate ulterior în domeniul relațiilor funciare, în scopul eliminării unor norme și instituții desuete și realizării unității normative în acest domeniu. Prezentul Cod reglementează regimul juridic al fondului funciar și relațiile funciare care se stabilesc între persoane, precum și propune o nouă clasificare a terenurilor și modurilor de folosință a acestora. Proiectul Codului funciar crează unui cadru legislativ nou de reglementare a relațiilor funciare adaptat realităților

		actuale și pe viitor și codificarea actelor normative în domeniu. De asemenea, proiectul dat este angajament al Ministerului stabilit în Planul de activitate a Guvernului pentru anii 2019-2020, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 420/2019.
4.	Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară	<i>Avizare:</i> Ministerul Economiei și Infrastructurii Ministerul Finanțelor Ministerul Afacerilor Externe și Integrării Europene Ministerul Afacerilor Interne Ministerul Apărării Ministerul Educației, Culturii și Cercetării Ministerul Sănătății, Muncii și Protecției Sociale Agenția Proprietății Publice Agenția de Investiții Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor Agenția Servicii Publice Agenția Relații Funciare și Cadastru Academia de Științe a Moldovei <i>Expertizare:</i> Ministerul Justiției Centrul Național Anticorupție
5.	Termenul-limită pentru depunerea avizelor/expertizelor	20 zile.
6.	Numele, prenumele, funcția și datele de contact ale persoanei responsabile de promovarea proiectului	Angela Dogotari, Șef Serviciu de politici în domeniul fondului funciar și îmbunătățiri funciare, e-mail: angela.dogotari@madrm.gov.md; telefon de contact: 022-204-536.
7.	Anexe (proiectul actului care se solicită a fi înregistrat, nota informativă cu documentele de însoțire)	- Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar; - Nota informativă la proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului funciar.

Ministru



Georgeta MINCU

Ex: Angela Dogotari
Tel: 022 204 536
e-mail: angela.dogotari@madrm.gov.md