

Aprobat în ședința Guvernului din 2025
Decizia protocolară nr. /2025

AVIZ
la proiectul de lege pentru modificarea
Codului funciar al Republicii Moldova nr. 22/2024
(inițiativa legislativă nr. 62 din 03.03.2025)

Guvernul a examinat proiectul de lege pentru modificarea Codului funciar nr. 22/2024, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către dl Alexandr Trupca, Deputat în Parlamentul Republicii Moldova (nr. 62 din 03.03.2025), și comunică susținerea condiționată a acestuia în baza următoarelor propuneri și obiecții.

Potrivit notei de fundamentare, proiectul a fost elaborat și în scopul îmbunătățirii procedurii de întocmire a materialelor de delimitare a proprietății publice și a documentației cadastrale, precum și în scopul eliminării unor erori și pentru a asigura concordanța cu prevederile Codului silvic nr. 69/2024. De asemenea, se propune stabilirea unei noi categorii „terenuri destinate transporturilor, comunicațiilor electronice și exploatații miniere” inclusiv și moduri de folosință pentru categoria dată și includerea unor excepții de la prevederile Legii nr.1308/1991.

Astfel, la proiectul de lege menționăm următoarele propuneri și obiecții:

1. Conform prevederilor art. 30 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, nota de fundamentare trebuie să cuprindă condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ, obiectivele urmărite și soluțiile propuse. Astfel, în proiect se includ norme din Legea nr. 1308/1997 privind prețul-normativ și modul de vânzare-cumpărarea a pământului (ex: prin art. 17 alin. (22), propus spre completare în Codul funciar nr. 22/2024, se preia norma de la art. 5 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 1308/1997) și din Codul funciar nr. 828/1991 (ex.: prin art. 19 alin. (15) se preia norma de la art. 11 alineatul al treilea din Codul funciar nr. 828/1991).

La acest aspect, menționăm că unele norme nu mai corespund prevederilor legale în vigoare prevăzute în Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova (ex.: norma preluată din Codul funciar nr. 828/1991 și propusă la art. 19 alin. (15) contravine art. 29 alin. (21) lit. d) din Legea nr. 1125/2002), prin urmare se va elucida acest aspect.

2. La alineatul (22) din art.17, menționăm că, potrivit art. 5 alin. (1) din *Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006*, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive. Potrivit art. 1 și art. 40 din *Legea nr. 436/2006* primăria constituie o structură

funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor sale legale. Astfel, primăria nu constituie subiect de drept și, deci, nu poate participa la raporturi juridice. Prin urmare, cuvântul „primăria” se va substitui cu cuvintele „autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi”.

3. Norma propusă **la art. 19 alin. (14)** din Codul funciar nr. 22/2024 a fost preluată de la art. 8 din Legea nr. 1308/1997, în care se face referință la „loturile de pământ de pe lângă casă”. Prin urmare, în cazul în care se va păstra referință enunțată rezultă că persoana se va putea adresa la autoritatea deliberativă a administrației publice locale în condițiile în care persoanei i-a fost repartizat terenul conform art. 82 din Codul funciar al R.S.S. Moldova și în prezent urmează doar să-l legalizeze prin titlul de autentificare al dreptului deținătorului de teren.

Astfel, propunerile de **la art. 19 alin. (14)** este necesar de adus în concordanță conform celor stabilite în art. 10 alin. (8) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice.

Potrivit **alin. (15)**, propus spre completare **la art. 19** din Codul funciar, „Autoritățile deliberative ale administrației publice locale transmit, cu titlu gratuit, terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri de locuit, în proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafețelor privatizate de fiecare”.

La acest aspect, menționăm că potrivit art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002, „(1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre situațiile stabilite la lit.a)-e), nu are niciun drept asupra terenului.

Conform prevederilor alin. (2) și (2¹) superficiarul care deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale.

De plata redevenței anuale prevăzute la alin. (2) se scutesc proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.”.

Având în vedere prevederile legale enunțate, rezultă că norma care se propune la art. 19 alin. (15) din Codul funciar, contravine dispoziției de la art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002 în partea în care face referință la transmiterea terenurilor cu titlu gratuit în proprietate-comună pe cote-părți a proprietarilor apartamentelor proporțional

suprafețelor privatizate de fiecare. Din aceste considerente, este necesar revizuirea acestora.

Totodată, pentru un spor de precizie se propune completarea **art. 19 cu alin. 4¹** cu următorul cuprins: „(4¹) Prețul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente 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.”

4. Referitor la propunerile de completare a alin. (2) art. 23 cu unele moduri de folosință suplimentare pentru categoria terenurilor cu destinație agricolă menționăm că, nu se acceptă completarea cu modul de folosință „grădini” din considerentul că acestea sunt terenuri pentru obținerea producției agricole și nu este necesar de inclus separat. De asemenea, modul de folosință „pășuni” va avea următorul cuprins „pentru pășuni și fânețe”, cum este stabilit în art. 32, alin. (3) și art. 35 alin. (2) și (3) din Codul funciar nr.22/2024.

Suplimentar, comunicăm că modurile de folosință stabilite în Codul funciar nr. 22/2024 la art. 27¹ și 27² nu pot fi stabilite pentru terenurile cu destinație agricolă ținând cont că acestea sunt construcții capitale. Astfel, nu va fi o evidență cantitativă și calitativă corectă a terenurilor cu destinație agricolă. Schimbarea modului de folosință și utilizarea acestora doar la decizia proprietarului de teren poate crea riscul de a degrada resursele de sol în special a celor de calitate superioară.

5. Referitor la propunerile de completare cu art. 31¹ – 31⁴ menționăm că nu se susține propunerea de completare a Codului funciar cu „art. 31¹. Terenuri pentru grădini” din considerentul că utilizarea acestora pentru construcția caselor de locuit fără a respecta legislația din domeniul construcțiilor și urbanismului, domeniul funciar și procedura de schimbare a destinației terenului și evaluării calității solului, riscurilor ce țin de alunecările de terenuri și de mediu va duce la scoaterea neargumentată din circuitul agricol a terenurilor agricole în special cele de calitate superioară. Totodată, se va evita achitarea pierderilor cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau destinate fondului forestier, ceea ce nu este echitabil pentru deținătorii de terenuri care nu dețin terenuri agricole cu modul de folosință grădini și sunt obligați să respecte legislația din domeniu.

De asemenea, la art. 31¹ cuvintele „construcții locative” nu sunt în concordanță cu prevederile Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, care utilizează termenul „locuințe”, definindu-l drept „construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.).

Reieșind din cele expuse, propunem examinarea posibilității stabilirii unei derogări în art. 79, alin. (3) lit. a) din Codul funciar nr.22/2024 cu privire la aplicabilitatea art. 39 din Codul funciar nr.828/1991, pentru deținătorii de terenuri care au inițiat includerea în hotarele intravilanului localităților a terenurilor agricole, cu modul de folosință grădini în condițiile art. 39, ca să poate exercita acest drept.

6. Art. 31⁴ va avea următorul cuprins: „**Art. 31⁴. Terenurile pentru pășuni și fânețe**

(1) Terenurile pentru pășuni și fânețe sunt utilizate pentru pășunat și cosit în conformitate cu condițiile prevăzute de regulamentul aprobat de Guvern.

(2) Terenurile pentru pășuni și fânețe sunt acoperite cu vegetație ierboasă perenă și culturi furajere.”

7. Se propune reformularea propunerii de modificare a art. 43, alin. (4) cu următorul conținut: „(4) Condițiile de calcul privind modul de folosință a terenurilor destinate fondului apelor se stabilește în baza unui regulament aprobat de Guvern”. Aceasta se argumentează prin faptul că Regulamentul privind valorificarea terenurilor fondului apelor și a construcțiilor hidrotehnice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 403/2024, reglementează cum se valorifică fondul apelor. Astfel, pot fi reglementate și tarife în acest Regulament.

8. Referitor la cuprinsul propus la **art. 45 alin. (1)** din Codul funciar menționăm că semnificația noțiunii „teritoriu intravilan” din art. 3 al Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, stabilește că „teritoriu intravilan – totalitatea zonelor construite sau destinate construcțiilor și a celor amenajate care formează teritoriul de bază al unității administrativ-teritoriale, delimitate prin planul urbanistic general aprobat, și în cadrul cărora poate fi autorizată execuția lucrărilor de construcții și de amenajare;” astfel, cuvintele „sunt terenurile” vor fi succedate de cuvintele „din intravilanul localității”. În scopul uniformizării terminologiei, noțiunea „documentația de urbanism și amenajarea teritoriului” se va substitui cu noțiunea „documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism”, astfel cum este indicat în Codul urbanismului și construcțiilor. În scopul uniformizării normelor din Cod nu se susține schimbarea denumirii titlului art. 45 inclusiv și a alin. (2) din articolul menționat.

9. Totodată, art.54² și art.54³ este necesar a fi aduse în concordanță cu prevederile Legii nr. 509/1995 drumurilor și actele normative din domeniul construcțiilor și urbanismului.

10. La denumirea titlului art. 54¹ propus a fi completat în Codul funciar, cuvântul „telecomunicațiilor” se va substitui cu cuvintele „comunicațiilor electronice”, astfel cum este indicat la denumirea capitolului VI¹ și art. 54¹ alineatul întâi, propus spre completare. Textul „industriei” din titlul art. 54¹ se va exclude, din considerentul că Codul funciar nu reglementează modul de folosință a clădirilor, doar a terenurilor.

11. La **art. 54⁴**, sintagma „instalații de telecomunicații feroviare” se va substitui cu sintagma „instalații de comunicații feroviare”, astfel cum este indicat la semnificația noțiunii „zonă de exploatare” de la art. 2 al Codului transportului feroviar nr. 19/2022. Referința la „clădiri administrative, locative, social culturale” se va revizui, or, astfel cum rezultă din semnificația noțiunii „infrastructură feroviară” indicată la art. 2 din Codul transportului feroviar nr. 19/2022, din infrastructura feroviară nu fac parte clădirile administrative.

De asemenea, **art. 54⁴** urmează a fi adus în concordanță cu terminologia utilizată în Legea nr.19/2022 transportului feroviar. Astfel *infrastructură feroviară*, include infrastructura căilor ferate și terenurile ocupate de către aceasta, formată din ansamblul elementelor tehnologice, care include linii de cale ferată și alte structuri, stații de cale ferată, dispozitive de alimentare cu energie electrică, rețele de comunicații, sisteme de alarmă, de centralizare și interblocare, sisteme informaționale, de comunicare și de control al traficului, clădiri (exceptând clădirile administrative) și echipamente.

12. La art. 54⁵ , menționăm că, potrivit art. 4 alin. (3) lit. a) din Codul aerian al Republicii Moldova nr. 301/2017, spațiul aerian național cuprinde spațiul de trafic aerian ce reprezintă porțiunea din spațiul aerian național unde se permite activitatea aeronautică, precum și terenurile destinate decolărilor și aterizărilor, indiferent de apartenență și de natura activității de zbor. Prin urmare, cuvântul „aterizare” va fi precedat de cuvântul „decolare”. Este de menționat că, potrivit art. 5 din Codul aerian, „zona supusă servituții aeronautice este zonă aferentă aerodromului și echipamentelor serviciilor de navigație aeriană aflată sub incidența servituții aeronautice.”.

Prin urmare, la art. 54⁵ se va revizui dispoziția, potrivit căreia terenurile pentru amplasarea obiectivelor transportului aerian includ aerodromurile. De asemenea, modurile de folosință se vor revizui conform prevederilor Codului aerian al Republicii Moldova nr. 301/2017.

13. Propunerile de la art. 54⁶ urmează a fi revizuite ținând cont de prevederile Legii nr.176/2013 privind transportul naval intern al Republicii Moldova.

14. Conținutul art. 54⁷ se va aduce în concordanță cu prevederile art. 2 și 5 din Legea nr.592/1995 privind transportul prin conducte magistrale.

15. La definitivarea art.54⁸ se va ține cont de prevederile art. 59, 59¹ , 60 și 61 din Legea nr.107/2016 cu privire la energia electrică.

16. Conform prevederilor Legii nr. 241/2007 comunicațiilor electronice, se utilizează terminologia de „rețele de comunicații electronice” și nu „obiectivelor comunicațiilor electronice” după cum se propune în prevederile **art. 54⁹**. Pe tot parcursul textului proiectului este necesar de utilizat noțiunea respective.

În temeiul prevederilor legislației naționale în domeniul comunicațiilor electronice, se propune ca cuvântul „telecomunicațiilor” să fie substituit cu sintagma „comunicațiilor electronice”, iar textul ”(obiecte administrative, baze de producție, ateliere de reparație, turnuri de retranslare, stații de radioreleu, depozite, instalații de distribuție și alte construcții, destinate special întreprinderilor de telecomunicație)” de substituit cu textul „precum și obiecte administrative, baze de producție, ateliere de reparație, depozite și alte construcții, destinate special furnizorilor de rețele de comunicații electronice”.

Totodată, noțiunea de „infrastructură asociată” cuprinde în sine „servicii asociate, infrastructuri fizice și alte instalații sau elemente asociate unei rețele de comunicații electronice și/sau unui serviciu de comunicații electronice, care permit și/sau asigură furnizarea de servicii prin intermediul respectivei rețele și/sau al respectivului serviciu sau dispun de acest potențial și cuprind, printre altele, clădirile sau intrările în clădiri, cablajul clădirilor, antenele, turnurile și alte construcții de susținere, canalele, tuburile, pilonii, nișele și cutiile de distribuție”.

Astfel, „turnurile de retranslare” și „instalații de distribuție” necesită a fi excluse din textul articolului 54⁹ deoarece acestea sunt parte a infrastructurii asociate.

De asemenea, cuvintele „stații de radioreleu” urmează a fi excluse din text deoarece acestea sunt componente ale rețelelor de comunicații electronice, iar sintagma „întreprinderilor de telecomunicație” se va substitui cu textul „furnizorilor de rețele de comunicații electronice” conform terminologiei din legislația națională și a noțiunilor din art. 2 din Legea nr. 241/2007.

De asemenea, asupra conținutului art. 54⁹ urmează a fi solicitat avizul/opinia Agenției Naționale pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației în calitate de autoritate de resort.

17. La art. 54¹⁰, cuvântul „zăcăminte” se va substitui cu cuvintele „zăcăminte de substanțe minerale utile”, conform terminologiei utilizate în Codul subsolului nr. 3/2009.

18. Se propune de redat prevederile art. 58 alin. (6) în următoarea redacție: „litirele c), d) și e) se completează în final cu textul „terenurilor destinate fondului forestier și a terenurilor destinate fondului apelor.”

19. Referitor la modificările propuse la art. 58 alin. (6) lit. e), (8) și (10) pentru a substitui textul „*dezvoltarea infrastructurii urbane/rurale din contul terenurilor adiacente hotarelor intravilanului*” cu textul „pentru extinderea hotarelor intravilanului localităților în scopul dezvoltării acestuia din contul terenurilor cu destinație agricolă adiacente hotarelor acesteia”, nu se acceptă din următoarele considerente.

Scopul acestor reglementări este de a dezvolta infrastructura urbană/rurală pentru necesitățile social-culturale ale populației, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare, construcția infrastructurii economice, sănătate, educație și sport, (etc.), și valorificarea terenurilor conform zonelor funcționale stabilite prin documentația de urbanism, aprobată în modul stabilit de Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, nu de a extinde intravilanul localității. Normele propuse nu sunt argumentate de autor.

În acest scop Guvernul a aprobat prin Hotărârea nr.553/2024 „Regulamentul cu privire la procedura și cerințele specifice de schimbare a destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară”, care stabilește procedura și cerințele specifice de schimbare a destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară în terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, în scopul dezvoltării infrastructurii urbane/rurale, precum și criteriile de selectare a terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară și a terenurilor destinate fondului forestier, în scopul schimbării destinației acestora în cazurile menționate la art. 58 alin. (6) din Codul funciar al Republicii Moldova nr. 22/2024.

20. Art. 61, alin. (2) textul „conform cerințelor stabilite de Guvern” se va substitui cu textul „conform cerințelor stabilite și aprobate de organul central de specialitate care asigură elaborarea politicilor în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar și din domeniul mediului.” Ulterior, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare va amenda Regulamentul privind procedura de retragere temporară a unor terenuri din circuitul agricol sau din fondul forestier, aprobat prin Ordinul nr.189/2024 (Publicat: 29.11.2024 în Monitorul Oficial).

Aceste reglementări sunt necesare pentru a stabili proceduri și cerințe clare în acest scop și a asigura protejarea resurselor de sol în cazul retragerii temporare a unor terenuri din circuitul agricol pentru extragerea, de la adâncimi de până la 5 m, a rocilor sedimentare, a rocilor neconsolidate, a argilei, a argilei nisipoase și a nisipului argilos, pentru construcția și extinderea drumurilor publice, căilor ferate, digurilor de protecție contra inundațiilor, pentru prevenirea, stoparea și lichidarea consecințelor proceselor geologice periculoase.

21. Totodată, se propune redarea **alin. (2) din art.75** cu următorul cuprins:

„(2) Calitatea solului se determină în baza unor analize fizico-chimice și a cercetărilor pedologice, agrochimice, bacteriologice, radiologice și toxicologice de proporții și detaliate, efectuate conform Metodologiei studiilor pedologice, elaborată de către instituția care desfășoară activități de cercetare, inovare și transfer tehnologic privind evaluarea, protecția și sporirea fertilității solurilor și aprobată de Guvern. Evidența datelor privind calitatea solurilor se ține în Sistemul informațional „Registrul solurilor Republicii Moldova”.

22. Referitor la propunerile de modificare a art. 79 în ceea ce privește excepția referitoare art. 4, 10, 12 și a Anexei, care urmează a fi aplicate pentru parcurile industriale create în corespundere cu Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale până la 31 decembrie 2028, este necesar justificarea necesității propunerii menționate.

23. Referitor la propunerea ca Anexa din Legea nr.1308/1991 să fie aplicată regimului de transmitere în folosință a terenurilor fondului apelor și construcțiilor hidrotehnice reglementat de Legea apelor nr. 272/2011, până la 31 decembrie 2028, comunicăm că aceasta nu poate fi aplicată din considerentul că nu reglementează tarife în acest scop. Astfel, conform prevederilor art. 1, din Legea nr.1308/1997, domeniul de aplicare nu se referă la terenurile din fondul apelor, iar tariful stabilit de 1130,31 lei din pct. I. al Anexei se utilizează la „Vînzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, loturilor – de pămînt de pe lîngă casă și loturilor pomicole”.

24. De ordin general, recomandăm ca pe parcursul întregului text al proiectului de lege, cuvintele „documentația de urbanism și amenajare a teritoriului” să se substituie cu cuvintele „documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism”, potrivit prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr.434/2023.

25. Suplimentar, comunicăm că Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare a asigurat elaborarea/promovarea conform competenței a 2 proiecte de legi (în discuții în Parlament), 7 acte normative (5 aprobate de Guvern, 2 în proces de avizare). De asemenea, a elaborat și aprobat prin Ordinul Ministerului cadrul tehnico - metodologic (5 acte normative) în scopul implementării Codului funciar nr.22/2024.

De asemenea, pe parcursul anului 2024, Ministerul a desfășurat în comun cu Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, instruiți și campanii de informare a autorităților publice locale cu privire la noile reglementări în domeniul funciar.

Astfel, în cazul adoptării de către Parlament a modificărilor propuse de autor și intrării în vigoare a acestora la 1 aprilie 2025, va crea divergențe în actele normative de implementare a Codului funciar nr. 22/2024.

Totodată, art. 64 din Legea nr.100/2017, stabilește că propunerile privind modificarea unui act normativ nu se prezintă, de regulă, mai devreme de 6 luni de la data intrării în vigoare a actului respectiv. O astfel de modificare ar trebui să fie susținută de o evaluare clară a avantajelor și dezavantajelor, inclusiv impactul asupra eficienței administrative și gestionării resurselor financiare.