GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr.____

din _____2026

Chișinău

cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri

(administrarea terenurilor proprietate publică a statului)

În temeiul art. 5 lit. d) și art. 58 alin. (1), din Codul funciar nr. 22/2024 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2024, nr. 93–95, art. 137), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se schimbă categoria de destinație a terenurilor proprietate publică a statului, administrate de Agenția Proprietății Publice, din categoria terenurilor cu destinație agricolă, cu modul de folosință terenuri pentru obținerea producției agricole (sere), în categoria terenurilor destinate construcțiilor și amenajărilor, cu modul de folosință „terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale”, după cum urmează:

1.1. terenul cu numărul cadastral 0100301.032, cu suprafața de 9,2208 ha, situat pe str. Calea Basarabiei nr. 18, sectorul Centru, municipiul Chișinău;

1.2. terenul cu numărul cadastral 0100301.034, cu suprafața de 14,6905 ha, situat pe str. Haltei nr. 41A, sectorul Centru, municipiul Chișinău.

2. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcină Agenției Proprietății Publice.

3. Prezenta Hotărâre intră în vigoare la expirarea termenului de o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

PRIM-MINISTRU **VASILE TOFAN**

Contrasemnează:

Ministrul Agriculturii și Industriei Alimentare **Eugeniu OSMOCHESCU**

Notă de fundamentare
la proiectul de hotărâre a Guvernului
cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri
(administrarea terenurilor proprietate publică a statului)

1. Denumirea autorului și după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Proiectul a fost elaborat de către Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare cu participarea Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare.
2.Condiţiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului *normativ*
Proiectul de Hotărâre a Guvernului cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri (administrarea terenurilor publice a statului) este elaborat la cererea Agenției Proprietății Publice, în scopul executării Art. II, lit. f) din Legea nr. 254/2025 cu privire la modificarea anexei la Legea nr. 3/2025 pentru aprobarea Listei terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului din domeniul public. Scopul proiectului constă în schimbarea categoriei de destinație a terenurilor cu numerele cadastrale 0100301.032 și 0100301.034, cu suprafața de 9.2208 ha și 14,6905 ha, din categoria de terenuri cu destinație agricolă, modul de folosință – terenuri pentru obținerea producției agricole (sere), proprietate publică a statului, în categoria de terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, cu modul de folosință – terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale, proprietate publică a statului .
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
În conformitate cu prevederile art. 58, 59 din Codul funciar nr. 22/2024, în baza cererii Agenției Proprietății Publice, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare a examinat dosarele privind schimbarea destinației terenurilor proprietate a statului, în baza documentelor prevăzute la alin. (2) și (3) ale art. 59, și a prezentat Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare pentru promovarea proiectului Hotărârii Guvernului. În acest context, conform dosarului prezentat de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, în baza cererii cu nr. 04-04-5015 din 29.06.2026 depusă de către Agenția Proprietății Publice, în calitate de autoritate care administrează terenurile menționate, a transmis setul de documente stabilite în art. 59 alin. (2) din Codul funciar nr. 22/2024 Ministerului, în vederea examinării schimbării categoriei de destinație a terenurilor cu destinație agricolă, modul de folosință – terenuri pentru obținerea producției agricole (sere), în categoria de terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, cu modul de folosință – terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale, proprietate publică a statului în conformitate cu prevederile legislației. În conformitate cu prevederile art. 59 alin (2) și (3) din Codul funciar nr. 22/2024, la dosar au fost anexate următoarele documente: • Cererea Agenției Proprietății Publice, privind inițierea procedurii de schimbare a destinației terenului; • Copia extrasului din Registrul de stat persoanelor juridice şi al întreprinzătorilor individuali (pentru persoanele juridice);

- Copie a actului ce confirmă dreptul de proprietate sau administrare asupra terenului;
- Planul cadastral al terenului;
- Studiul pedologic elaborat de o instituție publică sau privată din domeniu;
- Schema de amplasare a obiectivului, avizată de către arhitectul localității;

De asemenea, la dosar suplimentar au fost prezentate și alte acte confirmative (se anexează).

Potrivit informațiilor prezentate de Agenția Proprietății Publice, terenurile cu nr. cadastrale 0100301.032 și 0100301.034, sunt proprietate publică a statului, incluse în domeniul public și se află în administrarea Agenției Proprietății Publice, fiind incluse în Lista terenurilor proprietate publică a statului, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019.

Totodată, terenurile sunt amplasate în intravilanul municipiului Chișinău, iar documentația urbanistică aprobată le încadrează într-o zonă funcțională urbană destinată investițiilor viitoare și revitalizării economice și sociale. În vederea verificării situației de fapt, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare a efectuat, la data de 23 iulie 2026, verificarea la fața locului a terenurilor, fapt consemnat în procesul-verbal nr. 2 din 24 iulie 2026.

Sub aspectul situației juridice și al sarcinilor înregistrate în Registrul bunurilor imobile pentru terenul cu numărul cadastral 0100301.032, este înregistrat dreptul de folosință în favoarea Î.S. „Serele din Chișinău". Cu privire la acest drept, la data de 7 februarie 2025, terenul vizat a fost transmis din gestiunea Î.S. „Serele din Chișinău" în administrarea directă a Agenției Proprietății Publice prin Actul de transmitere nr. 002.

Ulterior, asupra acestui teren au fost constituite drepturi de superficie în baza confirmărilor încheiate între Agenția Proprietății Publice și S.R.L. „Ecoplantera" (pe o supra față de 8,1829 ha), respectiv S.C. „VITAFOR" S.R.L. (pe o suprafață de 0,5508 ha).

De asemenea, conform Registrul bunurilor imobile în privința aceluiași teren este înscris dreptul de arendă pe o suprafață de 9,0 ha în favoarea S.A. „Ecoplantsere" pe un termen de 30 de ani, în baza contractului de arendă din 1 noiembrie 2010,

Este de menționat faptul că, prin Contractul de fuziune prin absorbție din 14 iulie 2017, S.A. „Ecoplantsere" a fost fuzionată prin absorbție de către S.R.L. „Ecoplantera" (decizie publicată în Monitorul Oficial nr. 369–378 din 28 octombrie 2016), iar construcțiile amplasate pe teren se află în proprietatea S.R.L. „Ecoplantera".

Totodată, asupra unei suprafețe de 0,4871 ha este constituit un drept de locațiune (comodat) în favoarea I.P. „Agenția pentru Dezvoltarea și Modernizarea Agriculturii" pentru perioada 2026–2036.

Astfel, pe terenul cu numărul cadastral 0100301.032 sunt amplasate 17 construcții private înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Conform calculului efectuat în conformitate cu prevederile Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă la o altă categorie de destinație, adoptată prin Legea nr. 239/2025, pierderile cauzate de schimbarea destinației terenului cu nr. cadastral 0100301.032, constituie circa 18,599 mil. lei, în condițiile în care nota de bonitate medie ponderată a solului este de 55,7 puncte, conform studiului pedologic anexat.

În ceea ce privește terenul cu numărul cadastral 0100301.034, acesta are o suprafață de 14,6905 ha și prezintă o situație juridică și tehnică complexă. În Registrul bunurilor imobile sunt grevate și înregistrate drepturi de arendă în favoarea unor terți, respectiv dreptul de arendă pe o suprafață de 12,1622 ha constituit în favoarea S.R.L. „MONDIOR"

pe un termen de 30 de ani (în baza contractului din 30 decembrie 2003) și dreptul de arendă pe o suprafață de 2,5283 ha constituit în favoarea F.C.P. „MATINAL" S.R.L., de asemenea pe un termen de 30 de ani (în baza contractului din 30 decembrie 2003).

Pe suprafața acestui teren sunt amplasate 30 de construcții private înregistrate, având o diversitate de destinații funcționale și un spectru larg de folosință (clădiri industriale, depozite, spații de producție și elemente de infrastructură fostă agricolă). Examinarea la fața locului și constatările din procesul-verbal au certificat faptul că întreaga infrastructură construită este integrată în activități industriale și comerciale, iar terenul nu mai posedă caracteristici sau activități cu profil agricol.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 239/2025, valoarea calculată a pierderilor cauzate de trecerea terenului cu numărul cadastral 0100301.034 din categoria terenurilor cu destinație agricolă în categoria terenurilor destinate construcțiilor și amenajărilor constituie 29,085 mil lei, în condițiile în care nota de bonitate medie ponderată a solului este de 54,6 puncte, conform studiului pedologic anexat.

Pentru evaluarea calității solului și determinarea stării pedologice a terenurilor menționate, specialiștii din cadrul Î.S. „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului" au efectuat investigații pedologice de teren și analiză de laborator. În urma lucrărilor pedologice și de birou efectuate pe terenurile cercetat, au fost identificate și evidențiate soluri antropice molice, care sub aspectul proprietăților fizico-chimice se încadrează în categoria cerniziomurilor carbonatice erodate slab, lutoase și luto-nisipoase.

În scopul asigurării legalității procedurale și al respectării garanțiilor juridice ale tuturor titularilor de drepturi reale și de creanță, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. (3) din Codul administrativ nr. 116/2018, terții titulari ai drepturilor de superficie, arendă și comodat au prezentat declarații oficiale de acord prealabil cu privire la inițierea procedurii de schimbare a categoriei de destinație a ambelor terenuri (se anexează).

Conform prevederilor art. 60 alin. (4) lit. g) din Codul funciar nr. 22/2024, compensarea pierderilor cauzate de schimbarea categoriei de destinație a terenurilor agricol nu se compensează în cazul terenurilor proprietate publică, cu condiția includerii acestora în hotarele intravilanului localității și în planul urbanistic general.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Principalele prevederi ale proiectului de Hotărâre menționat, constau în schimbarea categoriei de destinație a terenurilor proprietate publică a statului, inclus în domeniul public și aflat în administrarea Agenției Proprietății Publice, cu numerele cadastrale 0100301.032 și 0100301.034, cu suprafața de 9.2208 ha și 14,6905 ha, din categoria de terenuri cu destinație agricolă, modul de folosință – terenuri pentru obținerea producției agricole (sere), în categoria de terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, cu modul de folosință – terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale, în condițiile legislației funciare în vigoare, în scopul administrării eficiente a terenurilor menționate.

Astfel, se propune ca hotărârea Guvernului să intre în vigoare la expirarea termenului de o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, termen necesar pentru realizarea măsurilor administrative și financiare aferente punerii în aplicare a acesteia.

Având în vedere că terenul vizat se află în administrarea Agenției Proprietății Publice, monitorizarea și asigurarea punerii în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri revin în sarcina acesteia.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare.

A fost analizată opțiunea „a nu face nimic”, care presupune lipsa de intervenție unde se constată mai multe dezavantaje și anume:

- administrarea ineficientă a terenurilor;
- ratarea unor venituri la bugetul public;
- lipsa investițiilor;
- neimplementarea legii nr. 254/2025 cu privire la modificarea anexei la Legea nr. 3/2025 pentru aprobarea Listei terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului din domeniul public.

Din aceste considerente, se propune elaborarea/aprobarea proiectului menționat.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

În rezultatul schimbării categoriei de destinație a terenurilor proprietate publică a statului, din categoria de terenuri cu destinație agricolă, în categoria de terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, se va administra mai eficient aceste terenuri prin obținerea plații anuale semnificativ mai mare, ceea ce va avea un impact major asupra sectorului public.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Proiectul de Hotărâre a Guvernului cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri (administrarea terenurilor publice a statului), nu implică cheltuieli financiare.

Totodată, în rezultatul schimbării destinației terenurilor cu numerele cad. 0100301.032 și 0100301.034, din categoria de terenuri cu destinație agricolă, modul de folosință – terenuri pentru obținerea producției agricole (sere), proprietate publică a statului, în categoria de terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, cu modul de folosință – terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale, conform informației Agenției Proprietății Publice, se prezintă următoarele calcule a plății anuale pentru fiecare teren:

Indicator	**0100301.032 Str. Calea Basarabiei**	**0100301.034 Str. Haltei 41a**
Suprafața, ha	9,2208	14,6905
Bonitatea-teren agricol, grade (din stagiu pedologic)	55,7	54,6
Bonitatea-teren aferent construcțiilor (pe țară), grade	65	65
A. Valoarea teren agricol-preț normativ, lei	**957 866,45**	**1 495 926, 94**
Arendă anuală teren agricol 5%, lei	47 893,32	74 796,35
B. Valoarea teren aferent construcțiilor- preț normativ, lei	**64 384 400,87**	**102 576 678,92**
Redevență anuală 10%, lei	6 438 440,09	10 257 667,89
Redevență anuală 5%, lei	3 219 220,04	5 128 833,95
Diferența B (10%) - A (5%), lei	**+ 6 390 546,77**	**+ 10 182 871,54**
Diferența B (5%) - A (5%), lei	**+ 3 171 326, 72**	**+ 5 054 037,60**

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Implementarea proiectului de Hotărâre menționat, va avea un impact pozitiv asupra sectorului privat, prin atragerea investițiilor.

4.4. Impactul social 4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal 4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Implementarea proiectului de Hotărâre menționat, nu va avea impact asupra datelor cu caracter personal și asupra echității și egalității de gen.
4.5. Impactul asupra mediului
Implementarea proiectului de Hotărâre menționat, nu va avea impact asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Alte impacturi si informații relevante nu au fost identificate.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.
Proiectul de Hotărâre menționat, nu contravine principiilor de funcționare a pieței interne a Uniunii Europene
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Proiectul de Hotărâre menționat, nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
6.1. Avizarea și consultarea publică a proiectului
În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului de Hotărâre menționat cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unui teren pentru construcții și amenajări, a fost plasat pe pagina web oficială a Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare http://www.maia.gov.md, la data de 19.10.2026, compartimentul „Transparența decizională” directoriul „Proiecte de documente”, disponibile la adresa: https://particip.gov.md/ro/document/stages/anunt-privind-initierea-elaborarii-proiectului-de-hotarare-de-guvern-cu-privire-la-schimbarea-categoriei-de-destinatie-a-unui-teren-administrarea-terenurilor-proprietate-publica-a-statului/18521
7. Constatările expertizei
Proiectul de Hotărâre menționat, nu conține prevederi care să reglementeze activitatea de întreprinzător, conform prevederilor Legii nr. 235/2006 cu privire la principiile de bază de Reglementarea Activității de Întreprinzător. Totodată, proiectul definitivat va fi supus expertizei juridice de către Ministerul Justiției, precum și expertizei anticorupție de către Centrul Național Anticorupție, în conformitate cu prevederilor art. 36 din Legea nr. 100/2017 privind actele normative. Informația privind rezultatele acestor expertize sunt incluse în tabelul de sinteză, după recepționarea rapoartelor de expertiză juridică și anticorupție.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Implementarea prevederilor proiectului nu necesită modificarea altor acte normative.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
După aprobarea Hotărârii de Guvern, Agenția Proprietății Publice în conformitate cu misiunea acesteia, va asigura implementarea actului normativ.

Secretar de Stat **Vasile ȘARBAN**

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE AL REPUBLICII MOLDOVA

MINISTRY OF AGRICULTURE AND FOOD INDUSTRY OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

MD-2004 mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 162
Tel. 20 45 12; E-mail: cancelaria@maia.gov.md, WEB: www.maia.gov.md

Nr. 11-05/3138 din 20.10.2026

Cancelaria de Stat

În temeiul pct. 197 din Hotărârea Guvernului nr. 610/2018 pentru aprobarea Regulamentului Guvernului, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare solicită înregistrarea proiectului hotărârii Guvernului *cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri (administrarea terenurilor publice a statului),* în lista proiectelor care urmează a fi examinate în cadrul ședinței secretarilor generali de stat.

CERERE
cu privire la înregistrarea de către Cancelaria de Stat a proiectului hotărârii Guvernului cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri (administrarea terenurilor publice a statului)

Nr. crt.	Criterii de înregistrare	Nota autorului
1.	Categoria și denumirea proiectului	Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unui teren (administrarea terenurilor publice a statului).
2.	Autoritatea care a elaborat proiectul	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare
3.	Justificarea depunerii cererii	Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri (*administrarea terenurilor publice a statului*), a fost elaborat la cererea Agenției Proprietății Publice în scopul executării Art. II, lit. f) din Legea nr. 254/2025 cu privire la modificarea anexei la Legea nr. 3/2025 pentru aprobarea Listei terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului din domeniul public.
4.	Referința la documentul de planificare care prevede elaborarea proiectului *(PNA, PND, PNR, alte documente de planificare sectoriale)*	Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri (administrarea terenurilor publice a statului) este elaborat în vederea implementării prevederilor art. 5 lit. d) și art.58 alin. (1) din Codul funciar nr. 22/2024.

5.	Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară	Ministerul Finanțelor Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale Ministerul Mediului Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru Agenția Proprietății Publice Congresul Autorităților Locale din Moldova
6.	Termenul-limită pentru depunerea avizelor/expertizelor	10 zile lucrătoare.
7.	Persoana responsabilă de promovarea proiectului	Vasilina Mîțu, consultantă superioară, Direcția îmbunătățiri funciare și fond funciar, tel. 022-204-557; e-mail: vasilina.mitu@maia.gov.md
8.	Anexe	- Proiectul hotărârii - Nota de fundamentare - Dosarele
9.	Data și ora depunerii cererii	(semnat electronic)
10.	Semnătura	(semnat electronic)

Ministru **Eugeniu OSMOCHESCU**

Ex: Vasilina Mîțu
tel. 022-204-557