

SINTEZA

obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul hotărârii de Guvern cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (număr unic 537/APP/2024)

Participantul la avizare (expertizare) / consultare publică	Conținutul obiecției / propunerii (recomandării)	Argumentarea autorului proiectului
Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (nr. 10-2193 din 12.07.2024)	Cu titlu general menționăm că, proiectul de hotărâre va avea un impact semnificativ asupra întreprinzătorilor și investitorilor, în special în ceea ce privește modalitatea de utilizare a terenurilor proprietate publică a statului. Modificările propuse vor afecta direct întreprinderile care desfășoară activități economice pe terenurile proprietate de stat și dețin construcții pe acestea. Totodată, va fi afectat dreptul de proprietate al întreprinzătorilor și investitorilor, prin modificarea condițiilor contractuale și a regimului juridic aplicabil, în special în ceea ce privește dreptul de suprafață. Având în vedere acest aspect, este imperativ proiectul să fie însoțit de o analiză a impactului de reglementare. Mai mult ca atât, obligația autorităților publice de a elabora o analiză a impactului de reglementare pentru proiectele de acte normative cu impact semnificativ asupra mediului de afaceri reies și din prevederile art. 4 lit. c) și art. 13 din Legea nr. 235/2006 privind principiile de bază ale reglementării activității întreprinzătorilor, precum și din art. 271 , art. 30 lit. d) și art. 31 din Legea nr. 100/2017 privind actele normative. Elaborarea analizei impactului de reglementare va permite o evaluare exhaustivă a impactului proiectului de lege asupra mediului de afaceri, evidențiind atât aspectele pozitive, cât și cele negative, contribuind astfel la fundamentarea actului normativ final și identificarea potențialelor măsuri pentru a reduce sau a diminua efectele negative. În particular: La denumirea proiectului: Având în vedere că proiectul prevede modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 și aprobarea a 2 două Regulamente noi, propunem revizuirea denumirii proiectului. La pct. 1: la subpct. 1) lit. e) la pct.2¹ după cuvintele ”economice libere” de completat cu cuvintele ”Portului Internațional Liber Giurgiulești”. La subpct. 1) lit. f): Modificarea pct. 5, „Proprietarii bunurilor imobile, inclusiv cei care dețin cotă parte din bunul imobil (construcții, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol, etc.), amplasate pe terenurile proprietate publică de stat, sânt obligați, să determine suprafața necesară/folosinței terenului aferent construcțiilor private prin încheierea cu Agenția Proprietății Publice a contractului de locațiune/arendă/suprafață cu achitarea în bugetul de stat a plăților pentru utilizarea terenului în modul prevăzut calculată din data de 01.03.2019 sau din data înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile”.	S-a luat act. Ținând cont că Cancelaria de Stat a înregistrat proiectul Hotărârii de Guvern, atribuindu-i număr unic 537/APP/2024 și prin indicația nr.18-69-6850 din 20.06.2024 proiectul dat a fost remis spre avizare autorităților publice centrale, asupra obiecției respective urmează să se expună Cancelaria de Stat. Nu se acceptă. În proiect este prevăzută modificarea denumirii hotărârii. Nu se acceptă. Norma respectivă a fost prevăzută și în varianta inițială a Hotărârii Guvernului nr. 91/2019, or proiectul de modificare a hotărârii nu vine cu o abordare nouă, ci intervine cu precizări la acest capitol.

(4), un act normativ trebuie să se integreze organic în cadrul legislației în vigoare, inclusiv să respecte competențele stabilite și scopurile actelor normative superioare sau de același nivel. După lit. g) prin care se modifică pct.5¹ de modificat numerotarea lit. g) prin care se abrogă pct.6. La subpct. 2 lit. a): prin care se propune completarea subpunctului 1) cu sintagma „inclusiv, a terenurilor aferente blocurilor locative/caselor de locuit, blocurilor locative/caselor de locuit nefinalizate” - urmează a fi precizat în ce cazuri prevederile Regulamentului se vor extinde asupra valorificării acestor terenuri. La subpct. 2 lit. b): Este de menționat că odată cu intrarea în vigoare a noului Cod funciar, Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului urmează a fi abrogată. Ca urmare, se propune excluderea din textul lit. b) trimiterea la legea vizată și completarea cu prevederi la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice; Obiecția valabilă pentru dispozițiile din Anexa nr.2 și nr.3. Pentru claritate în interpretarea statuărilor pct. 3 în coroborare cu pct.13 subpct. 1) lit.c) se propune completarea acestuia cu precizările privind persoana în sarcina căreia este pusă încheierea contractului de prestare a serviciilor de evaluare și achitarea acestor servicii. La pct.2 din Regulament sunt enumerate terenuri asupra cărora se extind prevederile acestuia, inclusiv terenurile agricole, respectiv se propune comasarea dispozițiilor alineatului unu și doi din pct. 3, sau reformularea acestora prin excluderea trimiterii la punctul 2; Nu este clar motivul din care prevederile pct.3 nu se aplică pentru terenurile agricole. La subpct. 2 lit. c) se propune completarea pct. 4 cu prevederile privind mărimea plății anuale pentru arendă/locațiune/suprafață. La subpct. 2 lit. d) Potrivit art.459 și art.460 din Codul civil, [...] bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct; clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la teren, care sunt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de suprafață, precum și lucrurile atașate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil. Prin urmare, în virtutea prevederilor citate, este necesară exprimarea corectă a noțiunii ”bun imobil” în cazul terenului și a noțiunii ”clădirea” în cazul construcțiilor.	Se acceptă. S-a modificat Nu se acceptă. Modificarea propusă vine să completeze asupra căror terenuri se extind prevederile Regulamentului. Nu se acceptă. Modificările se operează în perioada când <i>Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului</i> este în vigoare, excluderea acesteia este irelevantă. Odată cu intrarea în vigoare a Codului Funciar nr. 22/2024, hotărârea va fi ajustată, după caz. Nu se acceptă. Pct. 13 din Regulament prevede expres autoritatea responsabilă. Nu se acceptă. Proiectul vine cu precizări ce vizează terenurile în privința cărora se extinde. Nu se acceptă. Mărimea plății este indicată la pct. 3 din Regulament, care se determină în baza raportului de evaluare. Se acceptă. A fost modificat
--	---

	Nu este clar cine încheie contractul de prestare a serviciului privind determinarea suprafeței terenului aferent construcției înregistrate în cote-părți; Nu este clar sensul propozițiilor ”Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător pentru determinarea suprafeței necesare exploatării construcției, respectând principiul proporționalității. Schema terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care argumentează și determină necesarul de teren aferent bunului imobil proprietate privată amplasat pe teren proprietate publică de stat, se coordonează cu entitatea care gestionează terenul și construcțiile cu aplicarea semnăturii și ștampilei”. În acest sens este necesar de precizat cine determină și cine verifică suprafața terenului aferent, inclusiv prin prisma prevederilor art.29 alin. (21) din Legea nr. 1125/2005 pentru punerea în aplicare a Codului Civil. De asemenea considerăm necesară menținerea în textul pct. 5 a următoarelor prevederi: ”La transmiterea în locațiune/arendă/superficie nu se admite formarea de bunuri noi”. La subpct. 2 lit. f) la alineatul doi după cuvintele ”domeniul public” de completat cu cuvintele ”și privat”. În temeiul art. 17 alin. (5) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, se propune modificarea pct. 8 din Regulament prin substituirea termenului de transmitere în locațiune a terenurilor din ”un an” la ”până la 3 ani”. La subpct. 2 lit. g) menționăm că nu este argumentată propunerea privind stabilirea termenului maxim de transmitere în locațiune/arendă a terenurilor (5 ani pentru terenurile agricole și 10 ani pentru terenurile aferente construcțiilor private), iar argumentele aduse prin notă informativă nu sunt relevante dat fiind faptul că în conformitate cu pct.2.3. din Contractul de locațiunea/arendă (anexa nr.1 la Regulament) prevede că în cazul modificării legislației în partea ce ține de stabilirea prețului de locațiune/arendă, precum și în alte cazuri reglementate de lege, locatorul/arendatorul este în drept să modifice în mod unilateral plata pentru chirie.	Schema terenului aferent este elaborată de un specialist atestat S-a luat act. Suprafața terenului aferent se determină de un specialist atestat, prin elaborarea schemei terenului aferent, care ulterior se verifică de către un verificator. Nu se acceptă. Prevederea dată nu a fost propusă spre excludere. Nu se acceptă. Propunerea dată este inclusă în textul proiectului de modificare Nu se acceptă. Proiectul propune stabilirea termenilor de transmitere prin pct. 8¹. Totodată, art. 17 alin. 5 al Legii nr. 121/2007 reglementează termenul de dare în locațiune a activelor neutilizate. Nu se acceptă Stabilirea termenilor diferiți de transmitere a terenurilor în locațiune și/sau arendă în dependență de existența construcțiilor pe acestea este justificată prin faptul că terenul afectat de construcții proprietate privată, se va transmite în folosință implicit proprietarului, respectiv termen dublu față de terenurile libere de construcții,
--	---	---

	La subpct. 2 lit. h): La pct. 9, „Terenurile proprietate publică a statului se transmit de către Agenție în comodat autorităților administrației publice centrale, autorităților/instituțiilor bugetare de stat, autorităților/instituțiilor publice de stat la autogestiune, întreprinderilor de stat și societăților comerciale cu capital integral de stat, prin încheierea unui act juridic în acest sens, fiind precedat de studiul de fezabilitate, elaborat în corespundere cu prevederile punctului 5”. Menționăm că, nu este clară necesitatea și raționamentul efectuării studiului de fezabilitate la fiecare transmitere, de altfel, aceasta va genera cheltuieli financiare suplimentare pentru entitățile implicate. Considerăm necesar de a fi exclusă această obligativitate. Sau ca o alternativă, să se specifice situațiile concrete în care este necesar studiul de fezabilitate, astfel reducând cheltuielile inutile și asigurând o utilizare rațională și justificată a resurselor publice. La subpct. 2 lit. i) se propune a fi exclusă deoarece obligativitatea transmiterii terenurilor proprietate publică în comodat: a) autorităților/instituțiilor bugetare finanțate de la bugetul de stat, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune fondate de autoritățile administrației publice centrale, întreprinderilor de stat și societăților comerciale cu capital integral de stat; b) autorităților/instituțiilor bugetare finanțate de la bugetul local, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderilor municipale și societăților comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale; c) asociațiilor de coproprietari în condominiu, cooperativelor de construcție a locuințelor, asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, cultelor religioase și părților lor componente, administratorilor cimitirelor; d) proprietarilor 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 deja este stabilită la art.29 alin. (2¹) din Legea nr. 1125/2005 pentru punerea în aplicare a Codului Civil. La subpct. 2 lit. j): Potrivit notei informative pentru evitarea repetării prevederilor respective, care se include la pct.6 alin. (2) și pct.12 alin. (2) se propune excluderea pct.10 din Regulament. În acest sens precizăm că dispozițiile alineatului doi din pct. 6 din proiect și pct. 11 (la care se face referire la pct.6) se aplic doar în cazul transmiterii în locațiune/arendă/superficie a terenurilor aferente construcțiilor amplasate pe acestea. Terenurile respective se transmit în locațiune/arendă/superficie proprietarilor construcțiilor fără organizarea licitației. Totodată, pct.10 din Regulament stabilește obligativitatea organizării licitației pentru selectarea locatarilor/arendașilor/superficiarilor, respectiv se propune excluderea lit. j) din proiect.	care urmează a fi expuse la licitație, pentru adjudecarea dreptului de arendă/locațiune. Se acceptă parțial Urmare Avizului AGCC nr. 36/01-06/845 din 08.07.2024 sintagma „studiul de fezabilitate” a fost modificată în „schema terenului aferent”. Informăm că pct. 9 alin. 2 prevede că pentru terenurile proprietate de stat transmise integral în comodat nu este necesară schema. Nu se acceptă Art.29 alin. (2¹) din Legea nr. 1125/2005 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, stabilește lista beneficiarilor care sunt scutiți de plata redevenței. Nu se acceptă Abrogarea pct. 10 se propune în scopul evitării dublării cu prevederea din pct. 12.
--	---	---

	La subpct. 2 lit. k): Conform pct. 5 din proiect, [...] suprafața terenului aferent construcției proprietate privată care se solicită de către persoane fizice/juridice în locațiune/arendă/superficie se stabilește în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de categoria de destinație și modul de folosință a construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ. Prin urmare, în virtutea dispozițiilor citate supra se propune excluderea din pct.11 din Regulament subpct. 1); La alineatul 2 subpct.2) este necesar de precizat care este modul stabilit (de care act normativ/administrativ); La subpct. 5) cuvintele ”bunului imobil” de substituit cu cuvântul ”construcției” deoarece bun imobil principal, conform Codului civil este teren. La subpct. 2 lit. o) Nu este argumentată abrogarea punctului 18, deoarece, licitația înseamnă vânzarea unui bun făcută în public, după reguli speciale, având drept rezultat atribuirea obiectului de vânzare persoanei care a oferit prețul cel mai mare. Astfel, organizarea licitației presupune participarea a cel puțin două persoane pentru obținerea dreptului de locațiune/arendă/superficie. Totodată, sunt situații în care pentru participare la licitație se înregistrează o singură persoană, respectiv atribuirea terenului în acest caz poate fi efectuată doar prin negocieri directe. La subpct. 2 lit. p): ”Pct.19 Contractele de locațiune/arendă/incluse ca modele în anexele nr.1 și nr.2 al Regulament, se încheie în condițiile prevăzute de legislație și pot fi ajustate după caz”. Exprimarea prin cuvintele „prevăzute de legislație” poartă caracter ambiguu și poate crea confuzii la aplicare Regulamentului, ceea ce contravine art. 54 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. În acest sens, aceasta urmează a fi exclusă sau concretizată. De asemenea, propunem excluderea caracterului confuz și discreționar al normei ”pot fi ajustate după caz”. Astfel, urmează a se reglementa clar și transparent cazurile în care pot fi ajustate contractele de locațiune/arendă/superficie. La Anexa nr.2 Regulamentul cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate de stat: Pct. 13 lit. c), prevede că, „condițiile de rezoluțiune a contractului, inclusiv dreptul Agenției Proprietății Publice de a recurge la rezoluțiunea unilaterală cu un preaviz de 3 luni, în cazul nerespectării de către superficiar a cel puțin una dintre condițiile contractului”. Condițiile stabilite la pct. 13 lit. c) sunt inechitabile și nu oferă suficiente garanții pentru investitori. În mod particular, aceștia sunt afectați de posibilitatea rezoluțiunii unilaterale a contractelor, fără anumite garanții, ceea ce este problematic mai ales pentru investitorii care intenționează să investească în construcții, și cei care planifică investiții mari. Posibilitatea rezoluțiunii unilaterale este inechitabilă raportat la costurile suportate.	Nu se acceptă Proprietarul este obligat să prezinte setul de acte necesar Nu se acceptă pct. 5 din Regulament prevede ”modul stabilit” Se acceptă S-a modificat Nu se acceptă Modelul contractului a fost inclus ca anexă la Regulament, aprobat prin HG nr. 91/2019. Ținând cont că contractele încheiate în baza acestuia au fost ajustate pentru cazuri diferite, s-a impus necesitatea redactării pct. 19 Se acceptă parțial Pct. 13 a fost redactat.
--	---	---

Condiția privind nerespectarea cel puțin a unei condiții ale contractului introduce un nivel ridicat de incertitudine pentru investitori. Aceasta poate afecta stabilitatea și planificarea pe termen lung a proiectelor și investițiilor. Mai mult ca atât, conform art. 10 din Legea 81/2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investițiile nu pot fi expropriate ori supuse unor măsuri cu efect similar care privează, în mod direct sau indirect, investitorul de titlul de proprietate sau de controlul asupra investiției, cu excepția cazurilor prevăzute în alin. (2) al aceluiași articol. Este necesar stabilirea unor termeni și condiții clare pentru rezoluțiunea unilaterală, respectiv condițiile detaliate și clare care să specifice circumstanțele în care Agenția poate recurge la rezoluțiunea unilaterală, pentru a asigura stabilitatea raporturilor juridice, dar și protecția investitorilor, inclusiv dreptul de proprietate.

Pct. 13 lit. d), „modalitatea și termenii de plată a redevenței, precum și dreptul Agenției Proprietății Publice de a majora unilateral redevența în conformitate cu legislația”.

Exprimarea prin cuvintele „în conformitate cu legislația” poartă caracter ambiguu și poate crea confuzii la aplicare Regulamentului, ceea ce contravine art. 54 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. În acest sens, aceasta urmează a fi exclusă sau concretizată.

Pct. 13 lit. g), prevede că, „Agenția Proprietății Publice nu este obligată să compenseze în careva mod investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea edificării construcțiilor, amenajării terenului și altor cheltuieli în legătură cu constituirea superficiei”. Iar Pct. 13 lit. h), „la expirarea termenului de superficie sau la rezoluțiunea contractului, Agenția Proprietății Publice va deveni proprietar al construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren, fără a compensa investițiile și cheltuielile superficiarului”.

Conform art. 662 alin. (1) – (2) din Codul civil, „În cazul prevăzut la art. 660 lit. a), construcția care făcea obiectul dreptului de superficie, din data stingerii superficiei, devine de drept parte componentă a terenului conform art. 460, aparținând proprietarului terenului, iar dreptul superficiarului asupra terenului și construcției se radiază. Proprietarului terenului îi incumbă obligația de a plăti o despăgubire egală cu valoarea de piață a acesteia de la data expirării termenului. Superficiarul nu are dreptul, la stingerea dreptului de superficie, să demoleze construcția sau părți ale ei. Superficiarul este obligat să remită proprietarului terenului actele aferente ridicării construcției. (2) Când construcția nu există în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea superficiarului să cumpere terenul la valoarea de piață pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Superficiarul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară”.

Astfel, pct. 13 lit. g) și h) sunt în contradicție cu art. 662 alin. (1) – (2) din Codul civil, care prevede că, la expirarea termenului de superficie sau la rezoluțiunea contractului, proprietarul terenului devine proprietarul construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren și este obligat să plătească o despăgubire egală cu valoarea de piață a acestora la data expirării termenului.

	Așadar, Agenția Proprietății Publice nu poate deveni proprietar al construcțiilor amplasate pe teren fără să plătească o despăgubire corespunzătoare. Pct. 13 lit. i), stabilește că, „Agenția Proprietății Publice are dreptul să solicite demolarea construcțiilor/amenajărilor, din contul superficiarului, cu aducerea terenului la starea inițială”. Menționăm, că art. 662 alin. (1) stabilește expres că, [...] „Superficiarul nu are dreptul, la stingerea dreptului de suprafață, să demoleze construcția sau părți ale ei. Superficiarul este obligat să remită proprietarului terenului actele aferente ridicării construcției”. Astfel, pct. 13 lit. i) contravine art. 662 alin. (1) din Codul civil, deoarece superficiarul nu poate fi obligat să demoleze construcțiile sau amenajările la expirarea dreptului de suprafață. În acest mod, pct. 13 lit. i) introduce o obligație suplimentară neprevăzută de lege, ceea ce poate genera litigii. Pct. 24 și pct. 31 [...] ”24. Mărimea anuală a redevenței se determină în baza raportului de evaluare, perfectat în temeiul Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mică decât plata determinată de către Agenție în corespundere cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. 31. Titularii dreptului de suprafață legală prevăzuți la pct. 23, plătesc redevența calculată de Agenția Proprietății Publice conform suprafeței terenului de fapt deținut în folosință, până la stabilirea suprafeței exacte și configurației terenului sau porțiunii de teren pe care se extinde dreptul de suprafață”. Astfel, conform pct. 24 mărimea anuală a redevenței se determină în baza raportului de evaluare, iar în conformitate cu pct.31 mărimea redevenței se calculează de Agenția Proprietății Publice. În acest sens, prevederile menționate urmează a fi revizuite. La pct. 37 ”În cazurile prevăzute la punctul 36, Agenția Proprietății Publice <u>va efectua calculul pentru suprafața terenului</u> pe perimetrul construcției conform datelor din registrul bunurilor imobile cu eliberarea acordului și notificarea de plată în acest sens”. Recomandăm completarea proiectului cu reglementări privind modul de calculare mărimii redevenței de către Agenția. La Anexa nr. 3 Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente Potrivit art.53 alin. (1) și alin. (5) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice, [...] (1) privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern; (5) nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; c 1) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață; d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.	Se acceptă. Pct. 31 a fost modificat Nu se acceptă Determinarea mărimii anuale a redevenței este prevăzută în pct. 24.
--	--	--

Aviz repetat (nr. 10-2390 din 30.07.2024)	Prin urmare, în virtutea prevederilor sus-citate nu este clar în care temei prevederile prezentului Regulament nu se extind asupra terenurilor aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică (la pct. 1 și pct.3 subpct 6)). În același context, atragem atenție la prevederile pct, 6 și 7 din proiect, conform cărora vânzarea terenurilor din domeniul privat al autorităților administrativ teritoriale/statului aferente bunurilor proprietate privată se efectuează de către autoritățile administrației publice locale/Agenția Proprietății Publice, iar cumpărătorul terenului aferent poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat. La pct. 17 alineatul doi ”În caz de refuz la vânzarea terenului respectiv, Cumpărătorul va fi notificat, în termen de 30 de zile, în scris, privind motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Cumpărătorul este în drept să conteste refuzul Vânzătorului, în condițiile legislației”. Exprimarea prin cuvintele „în condițiile legislației” poartă caracter ambiguu și poate crea confuzii la aplicare Regulamentului, ceea ce contravine art. 54 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. În acest sens, aceasta urmează a fi exclusă sau concretizată. În concluzii, menționăm că proiectul hotărârii, în multe aspecte, vine în contradicție cu prevederile actelor normative ierarhic superioare, precum Codul civil nr. 1107/2002, Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125/2002, Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative și alte acte normative relevante. Drept urmare, considerăm necesară revizuirea acestuia prin prisma prevederilor nominalizate, cu elaborarea unei analize a impactului de reglementare. La pct. 1: la subpct. 1) lit. e) la pct.21 după cuvintele ”economice libere” de completat cu cuvintele ”Portului Internațional Liber Giurgiulești”. la subpct. 1) lit. f): Modificarea pct. 5, „Proprietarii bunurilor imobile, inclusiv cei care dețin cotă parte din bunul imobil (construcții, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol, etc.), amplasate pe terenurile proprietate publică de stat, sânt obligați, să determine suprafața necesară/folosinței terenului aferent construcțiilor private prin încheierea cu Agenția Proprietății Publice a contractului de locațiune/arendă/superficie cu achitarea în bugetul de stat a plăților pentru utilizarea terenului în modul prevăzut calculată din data de 01.03.2019 sau din data înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile”. Considerăm că norma propusă contravine art. 7 alin. (1) - (5) din Codul civil, potrivit căruia legea civilă nu are caracter retroactiv și nu poate modifica sau suprima condițiile de constituire ale unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere ale unei situații juridice	S-a luat act. Bunurile proprietate publică transmise în gestiune economică permit titularului doar folosința fără dreptul de a înstrăina bunul. S-a luat act. Nu se acceptă. Terenurile ocupate de PILG au fost transmise în administrarea APP. Se acceptă. Pct.5 nu se modifică.
---	--	---

	La subpct. 2 lit. b): Este de menționat că odată cu intrarea în vigoare a noului Cod funciar, Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului urmează a fi abrogată. Ca urmare, se propune excluderea din textul lit. b) trimiterea la legea vizată și completarea cu prevederi la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice; obiecția valabilă pentru dispozițiile din Anexa nr.2 și nr.3. Pentru claritate în interpretarea statuărilor pct. 3 în coroborare cu pct.13 subpct. 1) lit.c) se propune completarea acestuia cu precizările privind persoana în sarcina căreia este pusă încheierea contractului de prestare a serviciilor de evaluare și achitarea acestor servicii. La pct.2 din Regulament sunt enumerate terenuri asupra cărora se extind prevederile acestuia, inclusiv terenurile agricole, respectiv se propune comasarea dispozițiilor alineatului unu și doi din pct. 3, sau reformularea acestora prin excluderea trimiterii la punctul 2; Nu este clar motivul din care prevederile pct.3 nu se aplică pentru terenurile agricole. <i>La subpct. 2 lit. c)</i> se propune completarea pct. 4 cu prevederile privind mărimea plății anuale pentru arendă/locațiune/superficie. <i>La subpct. 2 lit. d)</i> Nu este clar cine încheie contractul de prestare a serviciului privind determinarea suprafeței terenului aferent construcției înregistrate în cote-părți; Nu este clar sensul propozițiilor ”Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător pentru determinarea suprafeței necesare exploatării construcției, respectând principiul proporționalității. Schema terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care argumentează și determină necesarul de teren aferent bunului imobil proprietate privată amplasat pe teren proprietate publică de stat, se coordonează cu entitatea care gestionează terenul și construcțiile cu aplicarea semnăturii și ștampilei”. În acest sens este necesar de precizat cine determină și cine verifică suprafața terenului aferent, inclusiv prin prisma prevederilor art.29 alin. (21) din Legea nr. 1125/2005 pentru punerea în aplicare a Codului Civil. De asemenea considerăm necesară menținerea în textul pct. 5 a următoarelor prevederi: ”La transmiterea în locațiune/arendă/superficie nu se admite formarea de bunuri noi”. La subpct. 2 lit. f) la alineatul doi după cuvintele ”domeniul public” de completat cu cuvintele ”și privat”. În temeiul art. 17 alin. (5) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, se propune modificarea pct. 8 din Regulament prin substituirea termenului de transmitere în locațiune a terenurilor din ”un an” la ”până la 3 ani”.	Nu se acceptă. La momentul respectiv legea este în vigoare. Nu este clară obiecția. Se acceptă. S-a modificat. Nu se acceptă. Pentru suprafață, plata și mărimea redevenței este reglementată în Anexa nr.2. S-a luat act. Suprafața terenului aferent se determină de specialiști atestați în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în baza planului de situație. Anexa nr.3 reglementează modalitatea de constituire a dreptului de suprafață. Este de menționat că noțiunea de ”schema terenului aferent” a fost substituită cu noțiunea ”plan de situație” pe tot parcursul textului. Totodată, urmare obiecțiilor Ministerului Justiției, verificarea planului de situație a fost exclusă. S-a luat act. Pct. 2 Anexa nr.3 se referă la suprafață. Nu este clară obiecția. Nu se acceptă. Art.17 al Legii nr.121/2007 se referă la activele neutilizate.
--	---	---

	<i>La subpct. 2 lit. g)</i> menționăm că nu este argumentată propunerea privind stabilirea termenului maxim de transmitere în locațiune/arendă a terenurilor (5 ani pentru terenurile agricole și 10 ani pentru terenurile aferente construcțiilor private), iar argumentele aduse prin notă informativă nu sunt relevante dat fiind faptul că în conformitate cu pct.2.3. din Contractul de locațiune/arendă (anexa nr.1 la Regulament) prevede că în cazul modificării legislației în partea ce ține de stabilirea prețului de locațiune/arendă, precum și în alte cazuri reglementate de lege, locatorul/arendatorul este în drept să modifice în mod unilateral plata pentru chirie. <i>La subpct. 2 lit. j):</i> Potrivit notei informative pentru evitarea repetării prevederilor respective, care se include la pct.6 alin. (2) și pct.12 alin. (2) se propune excluderea pct.10 din Regulament. În acest sens precizăm că dispozițiile alineatului doi din pct. 6 din proiect și pct. 11 (la care se face referire la pct.6) se aplică doar în cazul transmiterii în locațiune/arendă/superficie a terenurilor aferente construcțiilor amplasate pe acestea. Terenurile respective se transmit în locațiune/arendă/superficie proprietarilor construcțiilor fără organizarea licitației. Totodată, pct.10 din Regulament stabilește obligativitatea organizării licitației pentru selectarea locatarilor/arendașilor/superficiarilor, respectiv se propune excluderea lit. j) din proiect. <i>La subpct. 2 lit. k):</i> Conform pct. 5 din proiect, [...] suprafața terenului aferent construcției proprietate privată care se solicită de către persoane fizice/juridice în locațiune/arendă/superficie se stabilește în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de categoria de destinație și modul de folosință a construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ. Prin urmare, în virtutea dispozițiilor citate supra se propune excluderea din pct.11 din Regulament subpct. 1); La alineatul 2 subpct.2) este necesar de precizat care este modul stabilit (de care act normativ/administrativ); <i>La subpct. 2 lit. p):</i> ”Pct.19 Contractele de locațiune/arendă/incluse ca modele în anexele nr.1 și nr.2 al Regulament, se încheie în condițiile prevăzute de legislație și pot fi ajustate după caz”. Exprimarea prin cuvintele „prevăzute de legislație” poartă caracter ambiguu și poate crea confuzii la aplicare Regulamentului, ceea ce contravine art. 54 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. În acest sens, aceasta urmează a fi exclusă sau concretizată. De asemenea, propunem excluderea caracterului confuz și discreționar al normei ”pot fi ajustate după caz”. Astfel, urmează a se reglementa clar și transparent cazurile în care pot fi ajustate contractele de locațiune/arendă/superficie.	S-a lua act. Nota informativă explică care a fost motivul reglementării. Se acceptă. S-a exclus. Nu se acceptă. Le cerere este necesar de prezentat setul de acte, inclusiv și planul de situație. Conform PHG, subpunctul 1) se modifică; Se acceptă. S-a precizat. Planurile geometrice se coordonează de către APP, cu aplicarea semnăturii și ștampilei. Nu se acceptă. Pct. 19 s-a redactat urmare obiecțiilor Ministerului Justiției, fiind excluse cuvintele ”incluse ca modele în anexele nr.1 și nr.2”. Alte obiecții nu au fost.
--	---	--

	La Anexa nr.2 Regulamentul cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate de stat: Pct. 13 lit. d), „modalitatea și termenii de plată a redevenței, precum și dreptul Agenției Proprietății Publice de a majora unilateral redevența în conformitate cu legislația”. Exprimarea prin cuvintele „în conformitate cu legislația” poartă caracter ambiguu și poate crea confuzii la aplicare Regulamentului, ceea ce contravine art. 54 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. În acest sens, aceasta urmează a fi exclusă sau concretizată. Pct. 13 lit. g), prevede că, „Agenția Proprietății Publice nu este obligată să compenseze în careva mod investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea edificării construcțiilor, amenajării terenului și altor cheltuieli în legătură cu constituirea superficiei”. Iar Pct. 13 lit. h), „la expirarea termenului de suprafață sau la rezoluțiunea contractului, Agenția Proprietății Publice va deveni proprietar al construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren, fără a compensa investițiile și cheltuielile superficiarului”. Conform art. 662 alin. (1) – (2) din Codul civil, „În cazul prevăzut la art. 660 lit. a), construcția care făcea obiectul dreptului de suprafață, din data stingerii superficiei, devine de drept parte componentă a terenului conform art. 460, aparținând proprietarului terenului, iar dreptul superficiarului asupra terenului și construcției se radiază. Proprietarului terenului îi incumbă obligația de a plăti o despăgubire egală cu valoarea de piață a acesteia de la data expirării termenului. Superficiarul nu are dreptul, la stingerea dreptului de suprafață, să demoleze construcția sau părți ale ei. Superficiarul este obligat să remită proprietarului terenului actele aferente ridicării construcției. (2) Când construcția nu există în momentul constituirii dreptului de suprafață, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea superficiarului să cumpere terenul la valoarea de piață pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Superficiarul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară”. Astfel, pct. 13 lit. g) și h) sunt în contradicție cu art. 662 alin. (1) – (2) din Codul civil, care prevede că, la expirarea termenului de suprafață sau la rezoluțiunea contractului, proprietarul terenului devine proprietarul construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren și este obligat să plătească o despăgubire egală cu valoarea de piață a acestora la data expirării termenului. Așadar, Agenția Proprietății Publice nu poate deveni proprietar al construcțiilor amplasate pe teren fără să plătească o despăgubire corespunzătoare. Pct. 13 lit. i), stabilește că, „Agenția Proprietății Publice are dreptul să solicite demolarea construcțiilor/amenajărilor, din contul superficiarului, cu aducerea terenului la starea inițială”. Menționăm, că art. 662 alin. (1) stabilește expres că, [...] „Superficiarul nu are dreptul, la stingerea dreptului de suprafață, să demoleze construcția sau părți ale ei. Superficiarul este	Nu se acceptă. Mărimea redevenței se stabilește și poate fi modificată conform prevederilor cadrului legal în vigoare. Pct. 25 prevede că cuantumul redevenței poate fi revizuit în conformitate cu art. 659 din Codul civil. Se acceptă parțial. Pct. 13 h) a fost redactat. Condiția dată va fi stabilită în contract.
--	---	--

obligat să remită proprietarului terenului actele aferente ridicării construcției”. Astfel, pct. 13 lit. i) contravine art. 662 alin. (1) din Codul civil, deoarece superficiarul nu poate fi obligat să demoleze construcțiile sau amenajările la expirarea dreptului de suprafață. În acest mod, pct. 13 lit. i) introduce o obligație suplimentară neprevăzută de lege, ceea ce poate genera litigii.

Pct. 24 și pct. 31 [...]

”24. Mărimea anuală a redevenței se determină în baza raportului de evaluare, perfectat în temeiul Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mică decât plata determinată de către Agenție în corespundere cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

31. Titularii dreptului de suprafață legală prevăzuți la pct. 23, plătesc redevența calculată de Agenția Proprietății Publice conform suprafeței terenului de fapt deținut în folosință, până la stabilirea suprafeței exacte și configurației terenului sau porțiunii de teren pe care se extinde dreptul de suprafață”.

Astfel, conform pct. 24 mărimea anuală a redevenței se determină în baza raportului de evaluare, iar în conformitate cu pct.31 mărimea redevenței se calculează de Agenția Proprietății Publice. În acest sens, prevederile menționate urmează a fi revizuite.

La pct. 37 ”În cazurile prevăzute la punctul 36, Agenția Proprietății Publice va efectua calculul pentru suprafața terenului pe perimetrul construcției conform datelor din registrul bunurilor imobile cu eliberarea acordului și notificarea de plată în acest sens”. Recomandăm completarea proiectului cu reglementări privind modul de calculare mărimii redevenței de către Agenția.

La Anexa nr. 3 Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente

Potrivit art.53 alin. (1) și alin. (5) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deținerarea proprietății publice, [...] (1) privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern; (5) nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; c1) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață; d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Prin urmare, în virtutea prevederilor sus-citate nu este clar în care temei prevederile prezentului Regulament nu se extind asupra terenurilor aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică (la pct. 1 și pct.3 subpct. 6). În același context, atragem atenție la prevederile pct, 6 și 7 din proiect, conform cărora vânzarea terenurilor din domeniul

S-a luat act.

Modul de determinare a redevenței este reglementat separat în pct. 19, 20 și 21.

Pct. 31 s-a expus în altă redacție. În PHG modificat este pct.21.

Mărimea redevenței se stabilește în ambele cazuri conform Raportului de evaluare. Pct. 18 reglementează că APP va asigura evaluarea terenului proprietate publică de stat, pentru care este instituită suprafață legală, fiind responsabilă de asigurarea perfectării Raportului de evaluare

S-a luat act.

Concretizare:

bunurile transmise în gestiune întreprinderilor nu sunt proprietate a întreprinderilor ci rămân a fi în proprietatea statului, respectiv terenul aferent acestor bunuri nu poate fi privatizat.

Proces verbal pe marginea PHG nr. unic 537/APP/2024 din 26.08.2024	privat al autorităților administrativ teritoriale/ statului aferente bunurilor proprietate privată se efectuează de către autoritățile administrației publice locale/ Agenția Proprietății Publice, iar cumpărătorul terenului aferent poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat. La pct. 17 alineatul doi ”În caz de refuz la vânzarea terenului respectiv, Cumpărătorul va fi notificat, în termen de 30 de zile, în scris, privind motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Cumpărătorul este în drept să conteste refuzul Vânzătorului, în condițiile legislației”. Exprimarea prin cuvintele „în condițiile legislației” poartă caracter ambiguu și poate crea confuzii la aplicare Regulamentului, ceea ce contravine art. 54 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative. În acest sens, aceasta urmează a fi exclusă sau concretizată. În concluzie, menționăm că proiectul hotărârii, în multe aspecte, vine în contradicție cu prevederile actelor normative ierarhic superioare, precum Codul civil nr. 1107/2002, Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125/2002, Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutizarea proprietății publice, Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative și alte acte normative relevante. Drept urmare, considerăm necesară revizuirea acestuia prin prisma prevederilor nominalizate, cu elaborarea unei analize a impactului de reglementare. A fost menționat despre faptul că, rămâne valabilă obiecția referitor la excluderea terenurilor pe care își desfășoară activitatea Portul Giurgiulești din lista terenurilor asupra cărora se răsfrâng prevederile Regulamentului, terenurile date fiind similare celor din administrarea zonelor economice libere și a parcurilor industriale, activitatea cărora este reglementată de legi speciale. Obiecția nu a fost acceptată, or prin efectul Hotărârii Guvernului nr. 526/2022 Agenția Proprietății Publice a devenit administrator al terenurilor pe care își desfășoară activitatea Portul Internațional Liber Giurgiulești, cu nr. cadastrale 9420102.070 și nr. 9420102.061. Terenurile prenotate au fost incluse în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice (anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 161/2019 la pozițiile 5518 și 5519), prin Hotărârea Guvernului nr. 526/2022 pentru modificarea anexei nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 161/2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice. Prin Ordinul nr. 129 din 27.09.2023, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării a instituit Comisia de transmitere a terenurilor proprietate de stat, ulterior fiind transmise prin acte de transmitere, fapt consemnat și prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.	Se acceptă. S-a exclus. S-a luat act. Obiecțiile au fost reconsiderate, or cele importante, au fost acceptate, iar celelalte nu prezintă modificări conceptuale, respectiv proiectul se susține.
--	---	---

	Mai mult ca atât, urmare a completărilor operate pe marginea Hotărârii Guvernului nr.91/2019, deja denumirea proiectului de hotărâre nu mai exprimă cu claritate obiectul de reglementare, potrivit art.42 alin.(1) al Legii nr.100/2017, or denumirea actuală a hotărârii vizează doar Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, dar nu și Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate de stat și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente. De remarcat că, autorul intenționează a reda într-o nouă redacție pct.7 al Hotărârii Guvernului nr.91/2019, care stabilește abrogarea Hotărârii Guvernului nr.932/2007 cu privire la privatizarea terenurilor proprietate publică a statului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.127-130, art.966), situație inadmisibilă deoarece reprezintă un fapt consumat și care servește pentru evidență. Suplimentar evocăm că, atunci când se abrogă un act normativ, cum este cazul Hotărârii Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, acest aspect se reflectă în denumirea proiectului, în sensul art.42 alin.(4) al Legii nr.100/2017. Totodată, este de menționat faptul că, de către autor în textul proiectului se operează cu expresia teren aferent care este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol etc.) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora, care urmează a fi revizuită în scopul corelării cu prevederile art.459 și 460 din Codul civil nr.1107/2002, unde un bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct, iar lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile/construcțiile, constituie parte componentă a bunului imobil.	vizează inclusiv și terenurile proprietate publică a UAT. S-a luat act. HG nr.91/2019, în vigoare, prin care s-a aprobat <i>Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului</i>, stabilește modul de valorificare a terenurilor proprietate publică a statului, prin transmiterea de către Agenția Proprietății Publice, reglementează modalitatea de valorificare a terenurilor proprietate de stat prin transmiterea acestora în locațiune/arendă/suprafață/comodat/instituirea servituții, sau de vânzare-cumpărare a acestora. Proiectul HG propune divizarea și aprobarea Regulamentelor separate pentru transmiterea locațiune/arendă, în suprafață și vânzarea-cumpărarea. Se accepta. S-a exclus. S-a luat act. Nu se acceptă. Întru asigurarea determinării/stabilirii terenului necesar pentru deservirea construcțiilor amplasate pe teren proprietate de stat, Regulamentul prevede noțiunea de teren aferent / adiacent construcțiilor existente anume pentru a preciza și a face claritate.
--	---	--

	Deci, bunul imobil este terenul ocupat de construcțiile atașate permanent, ca părți componente indispensabile, inclusiv suprafața necesară procesului tehnologic, iar terenul adiacent de fapt este un alt bun imobil, aflat în vecinătate, cu care are hotare comune bunul imobil respectiv. În context, se propune aplicarea corectă a noțiunilor de „bun imobil” și „teren aferent”, și anume sintagma „teren aferent” urmează a fi substituită cu sintagma „bun imobil cu construcții”. Cu referire la propunerea de completare cu pct.9² cu textul: „Terenurile proprietate publică a statului pot fi transmise de către Agenție în comodat autorităților publice locale, la solicitarea acestora, pentru implementarea proiectelor de importanță regională și locală, la propunerea autorității publice centrale, implicată în implementarea proiectului”, precizăm că cadrul normativ de specialitate, și anume, Regulamentul privind gestionarea mijloacelor financiare ale Fondului național pentru dezvoltare regională și locală, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.152/2022, stabilește drept condiție de depunere a cererii de finanțare prezentarea extrasului din Registrul cadastral al bunurilor imobile (care confirmă dreptul de proprietate asupra terenurilor/clădirilor sau a infrastructurii). Prin urmare, necesitatea acestei completări nu este armonizată cu prevederile speciale în vigoare și urmează a se renunța la propunerea înaintată. Subsecvent, pe tot parcursul textului proiectului de act normativ, se va uniformiza terminologia de specialitate utilizată, iar cuvintele „specialiști atestați în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului” se vor înlocui cu „specialiști atestați în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului”, potrivit prevederilor art.341 din Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023. În continuare, în proiectul Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (pct.19 subpct.1)), cuvintele „întreprinderile licențiate” se vor substitui cu „specialiști atestați în construcții”, în temeiul prevederilor Regulamentului cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.329/2009, care prevede că specialiștii cu activități în construcții activează în nume propriu sau ca angajați ai agenților economici care desfășoară activități în domeniu. De asemenea, nici Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător nu stabilește regimul de licențiere pentru domeniul construcții. În final, în Nota informativă, în compartimentul nr.4, este evidențiat drept element de noutate obligativitatea coordonării studiului de fezabilitate și al planului geometric al terenului pe care este amplasată construcția proprietate privată și care urmează a fi transmis în arendă/locățiune/superficie/servitute, însă în proiectul hotărârii este menționată doar	Este de menționat că „adiacent” înseamnă, de asemenea, și „alăturat, contiguu, continuu”. Se acceptă. Pct. 9² s-a exclus din proiect Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a redactat S-a luat act. Pct.11 aliniatul al doilea s-a propus a fi expus în redacția ” ”1) schema terenului aferent care argumentează și determină
--	--	---

<i>Aviz repetat (Nr. 21-4450 din 22.08.2024)</i>	obligativitatea coordonării planului geometric, nu și a studiului de fezabilitate, aspect care impune definitivarea corespunzătoare a proiectului. Urmare a examinării repetate a proiectului de hotărâre a Guvernului „Cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului”, (număr unic 537/APP/2024), în limitele competențelor funcționale comunicăm, lipsa de obiecții și propuneri.	necesarul de teren aferent construcției, coordonată și verificată în modul stabilit”. Se acceptă.
Ministerul Finanțelor (inclusiv Serviciul Fiscal de Stat) (nr. 17-04/292 din 10.07.2024)	În limita competențelor funcționale, comunică următoarele. La proiectul de hotărâre: La pct.1 sbpct.2¹ sintagma „prezentului Regulament” se va substitui cu sintagma „prezentei hotărâri”. Pe tot parcursul textului cuvintele „a statului” de substituit cu cuvintele „de stat” în raport cu modificările propuse la denumirea proiectului de act normativ. Se va ține cont de numerotarea punctelor. La sbpct.3) Anexa nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.91/2019, „Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate de stat”: Pe parcursul întregului text cuvântul „sânt” se va substitui cu cuvântul „sunt”. Totodată, atragem atenția asupra necesității revizuirii pct.30 și pct.31 din motiv că acestea contravin pct.23. Conform pct. 39 din proiect, în cazul în care beneficiarul refuză achitarea plății stabilite de Agenție, lista beneficiarilor în acest sens va fi prezentată organului fiscal de stat pentru încasare sub dispoziția fiscală a taxei pentru folosința terenului conform legislației fiscale, or folosința bunurilor imobile proprietate a statului gratuit este interzisă. Astfel, notăm că potrivit art. 1324 pct. 2) din Codul fiscal, Serviciul Fiscal de Stat îndeplinește funcția de administrare, conform legii, a impozitelor, taxelor și altor venituri la bugetul public național date în competența sa, inclusiv expunerea poziției oficiale a Serviciului Fiscal de Stat referitoare la aplicarea legislației fiscale. În scopul consolidării poziției, menționăm că art. 175 alin. (1) din Codul administrativ, reglementează mecanismul de executare a creanțelor bănești bazate pe dispoziții de drept public, cu excepția creanțelor bănești bazate pe dreptul statului de a percepe impozite, taxe și alte plăți cărora li se aplică prevederile Codului fiscal. Competența pentru executarea creanțelor bănești în sensul alin. (1) îi revine Serviciului Fiscal de Stat. Prevederile titlului V cap. 9 din Codul fiscal se aplică suplimentar la prevederile prezentului cod. Totodată, în temeiul art. 177	Se acceptă. Nu se acceptă. Denumirea proiectului de act normativ păstrează noțiunea de ”proprietate publică a statului”, a se revedea varianta inițială a hotărârii. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat S-a luat act. Acum pct. 35 Nu se acceptă. Considerația Ministerului nu este bazată pe acordarea suportului Agenției pentru încasarea mijloacelor financiare din valorificarea bunurilor imobile de stat, or scopul instituțiilor statului este de a

	alin. (1) din Codul administrativ, Agenția Proprietății Publice este în drept să revendice dreptul supus executării (încasarea taxei pentru folosința terenului) prin emiterea unui mandat de executare. Prin urmare, reieșind din faptul că la moment cadrul legal reglementează mecanismul de executare a creanțelor bănești bazate pe dispoziții de drept public, Ministerul Finanțelor consideră inoportun operarea modificărilor stipulate supra aferent încasării taxei pentru folosința terenului. La sbpct.4) Anexa nr.3 la Hotărârea Guvernului nr.91/2019, „Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente”: În denumirea anexei nr.3 se va substitui sintagma „Hotărârea Guvernului nr.91/2015” cu sintagma „Hotărârea Guvernului nr.91/2019”. La pct.3, sbpct.2) textul „pct.23” se va revizui, deoarece nu este clar la care Regulament autorul face referință. Totodată, menționăm că, trimiterea la pct.15 din pct.15 al Regulamentului nu este relevantă, din motiv că pct.15 nu prevede setul de documente. În acest sens este necesar de substituit textul „pct.15” cu textul „pct.12”. Astfel, în contextul celor expuse, Ministerul Finanțelor este dispus de a aviza repetat proiectul dat, în urma revizuirii acestuia de către autor prin prisma obiecțiilor expuse.	valorifica eficient și judicios bunurile din administrare. Prin urmare, Ministerul cunoaște despre faptul că Agenția întâmpină dificultăți la încasarea plăților pentru folosința terenurilor, fapt pentru care au fost organizate și ședințe în acest sens dar poziția instituțională rămâne a fi una în detrimentul acestui interes și anume de încasare a plăților la buget. Totodată, este de menționat faptul că din considerația Ministerului denotă o absurditate totală a principiilor de activitate și funcționare a Ministerului și organului fiscal din considerent că prin analogie pe de o parte fiscul încasează impozite pe bunurile imobile proprietate privată obligatorii, dar folosința terenurilor de stat nu poate fi examinată sub nici o formă prin încasarea banilor la buget sub mecanisme similare sau cel descris și înaintat de Agenție. Prin urmare, la examinarea modificării Codului Fiscal urmează să fie revăzută posibilitatea încorporării obligativității respective. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat.
--	--	--

Aviz repetat (nr. 17-04/315 din 29.07.2024)	1. La proiectul de hotărâre: Pe tot parcursul textului cuvintele „autorităților/instituțiilor bugetare de stat” de substituit cu cuvintele „autorităților/instituțiilor bugetare”, iar sintagmele „autorităților/instituțiilor publice de stat la autogestiune” și „autorităților/instituțiilor publice de stat” de substituit cu sintagma „autorităților/instituțiilor publice la autogestiune” în conformitate cu noțiunile prevăzute de Legea finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr. 181/2014. 2. La pct.35 din Anexa nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.91/2019: Prevederile acestui punct nu pot fi susținute, deoarece încasările de la redevență reprezintă un venit al bugetului de stat administrat de către Agenția Proprietății Publice (Ordinul M.F. nr.125/2023 cu privire la modul de achitare și evidență a plăților la bugetul public național prin sistemul trezorerial al Ministerului Finanțelor în anul 2024, Anexa nr.1). Luând în considerație faptul că, Agenția Proprietății Publice realizează funcția de administrare a terenurilor și bunurilor proprietate publică a statului, duce evidența și monitorizează eficiența și modul de utilizare a proprietății publice, încheie cu persoanele fizice și juridice contracte de arendă/locatiune, comodat, concesiune a proprietății publice a statului, Ministerul Finanțelor a desemnat Agenția Proprietății Publice ca administrator de venituri a mai multor tipuri: 141523 - ”Arenda terenurilor cu destinație agricolă, încasată în bugetul de stat”; 141531 - ”Arenda terenurilor cu altă destinație decât cea agricolă încasată în bugetul de stat”; 141541 - ”Redevența din concesiunea activelor și terenurilor, încasată în bugetul de stat”; 142243 - ”Mijloace încasate în bugetul de stat în legătură cu excluderea terenurilor din circuitul agricol”. Totodată, menționăm că, în temeiul art. 177, alin. (1) din Codul administrativ, Agenția Proprietății Publice este în drept să revendice dreptul supus executării (încasarea taxei pentru folosința terenului) prin emiterea unui mandat de executare. Suplimentar, menționăm că, în conformitate cu prevederile art. 3 al Legii finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr. 181/2014, administrator de venituri este autoritate/instituție bugetară care este împuternicită cu dreptul de colectare/restituire, evidență și control al încasărilor la bugetele componente ale bugetului public național și care poartă responsabilitate pentru corectitudinea calculării și încasării acestora. În același timp, Agenția Proprietății Publice este împuternicită cu dreptul de colectare/restituire, evidență și control al încasărilor la bugetul de stat și poartă responsabilitate pentru corectitudinea calculării și încasării acestora. În contextul celor relatate, redacția p.35 urmează a fi reformulată în vederea excluderii responsabilității Serviciului Fiscal de Stat de încasare a plății respective. Astfel, pct. 21 la final se va completa cu următoarea propoziție: ”Administrarea încasărilor din plata redevenței se efectuează de către Agenția Proprietății Publice”.	Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat.
---	---	---

Aviz repetat (nr. 17-04/339 din 26.08.2024) Proces verbal pe marginea PHG nr. unic 537/APP/2024 din 26.08.2024	3. La sbpct.3) din Anexa nr.3 la Hotărârea Guvernului nr.91/2019, „Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente”: Reiterăm necesitatea revizuirii pct.3, sbpct.2) întrucât sintagma „pct.23”, este irelevantă în context. Concomitent la pct.15 sintagma „pct.15” să se substituie cu sintagma „pct.12”. În sensul celor expuse, Ministerul Finanțelor recomandă la definitivarea proiectului de a se ține cont de obiecțiile și propunerile relatate supra. Ministerul Finanțelor, în contextul adresării Agenției Proprietății Publice nr.03-04-5477 din 21.08.2024, cu privire la organizarea unei ședințe de dezbatere asupra proiectului hotărârii Guvernului „Cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr.91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului” (număr unic 537/APP/2024), comunică următoarele: În cadrul ședinței din data de 26.08.2024, de comun cu reprezentanții Serviciului Fiscal de Stat, a fost de acordă noua redacție a punctului 1 subpunctul 3), Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului 91/2019, punctul 36 al Regulamentului menționat, după cum urmează: „În cazul în care nu a fost asigurată achitarea redevenței în termenul indicat la punctul 35, Agenția emite mandat de executare în conformitate cu art.177 din Codul administrativ, care îl remite Serviciului Fiscal de Stat pentru încasarea redevenței”. Reformularea în vederea excluderii responsabilității Serviciului Fiscal de Stat de încasare a plăților de redevență, a fost acordată de Ministerul Finanțelor și de Serviciul Fiscal de Stat, urmare a mai multor ședințe prin redactare, după cum urmează: „În cazul în care nu a fost asigurată achitarea redevenței în termenul indicat la punctul 35, Agenția emite mandat de executare în conformitate cu art.177 din Codul administrativ, care îl remite Serviciului Fiscal de Stat pentru încasarea redevenței”.	Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. A fost acordată reformularea pct. 35 în redacția propusă de Ministerul Finanțelor și Serviciul Fiscal de Stat. Totodată, este de menționat că urmare a obiecțiilor Ministerului Justiției, pct. 35 a fost trecut la Capitolul IV Modul de stabilire a redevenței și a devenit pct. 22. Adicional, din aceleași raționamente pct. 36 a devenit pct. 26, ca fiind proprie Capitolului IV.
Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare (nr.16-05/2193 din 12.07.2024)	În limita competențelor comunică următoarele. La proiectul hotărârii Guvernului: 1. Potrivit art. 42 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, denumirea actului normativ reprezintă numirea generică a actului în funcție de categoria acestuia, de autoritatea emitentă și de obiectul reglementării exprimat sintetic, în aceeași ordine de idei, se interzice ca denumirea unui proiect de act normativ să fie identică cu cea a altui act normativ în vigoare, în cazul în care denumirea proiectului nu este una distinctă, se va indica în paranteze obiectul de	Nu se acceptă. Pct.1 subpct.1) lit. c) modifică pct.1 din hotărârea actuală, care indică Regulamentele ce se aprobă urmare a modificării hotărârii. Totodată,

	reglementare potrivit conținutului acestuia. Astfel, subliniem că prevederea enunțată la pct.1 subpct.1) lit. c) generează discrepanțe cu denumirea actului normativ. În acest sens se propune redenumirea titlului proiectului de hotărâre. 2. Având în vedere prevederile Codului funciar nr. 22/2024, referința la „terenuri din domeniul silviculturii” se va substitui cu referința la „terenuri destinate fondului forestier”, referința la „terenurile ce fac parte din teritoriul vamal” se va substitui cu referința la „terenurile cu destinație specială, destinate necesităților de securitate și apărare națională ale Serviciului Vamal”, referința la „terenurilor transmise pentru activitatea zonelor economice libere”, se va substitui cu referința la „terenurilor destinate extinderii sau creării zonelor economice libere”, obiecții valabile pentru pct.1 subpct.1) lit. e) și pe tot parcursul textului proiectului de hotărâre. Ori referințele menționate vor fi ajustate conform Codului funciar nr. 828/1991. 3. Potrivit art. 62 alin. (3) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, în cazul în care se abrogă integral textul unei părți, cărți, unui titlu, capitol, unei secțiuni, subsecțiuni, unui paragraf, punct, articol, alineat, subpunct, unei litere sau al diviziunii acesteia, numărul sau litera cu care este însemnat elementul respectiv nu se atribuie altor elemente structurale din șirul dat. Astfel, pentru interpretarea corectă și aplicare comodă se va utiliza diviziuni însemnate succesiv a literelor latine mici, deoarece pct.1 subpct.1) lit. g) se dublează. 4. Având în vedere prevederile art. 65 alin. (10) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, dacă mai mult de două acte normative urmează a fi abrogate, lista acestor acte se expune în anexă la proiectul actului normativ ce le abrogă, dispoziția de la pct.1 subpct.1) lit. h).	discrepanțe cu denumirea actului normativ nu sunt generate, or conform proiectului supus examinării pct. 1 subpct.1) lit. a) cuvintele ”a statului” se exclud. Se acceptă parțial. S-au substituit noțiunile „terenuri din domeniul silviculturii” cu „terenuri destinate fondului forestier”, a noțiunii „terenurile ce fac parte din teritoriul vamal” cu „terenurile cu destinație specială, destinate necesităților de securitate și apărare națională ale Serviciului Vamal”. Totodată, nu se acceptă substituirea referinței „terenurilor transmise pentru activitatea zonelor economice libere”, cu „terenurilor destinate extinderii sau creării zonelor economice libere” deoarece nu includ și terenurile care deja sunt transmise și utilizate în activitatea zonelor economice libere. Nu este clară obiecția. Pct.1 subpct. 1) lit. g) se dublează”, or la lit.g) este expus conținutul modificat al pct. 5¹ din hotărâre, care nu se dublează cu altul. Nu se acceptă. Conform proiectului nu urmează a fi abrogate mai mult de două acte normative. Totodată, Hotărârea Guvernului nr. 932/2007 indicată în lista actelor care se abrogă este abrogată din data publicării Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 MO nr. 76-85/127 din 01.03.2019.
--	---	--

Aviz repetat (Nr. 16-05/2416	5. Ținând cont de faptul că a fost adoptat Codul Funciar nr. 22/2024 în redacție nouă, care va intra în vigoare la data de 07.03.2025, normele Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului au fost codificate. În această ordine de idei, menționăm că potrivit art. 79 alin. (3) din Codul Funciar nr. 22/2024, la data intrării în vigoare a Codului Funciar nr. 22/2024 se abrogă Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.147–149, art.1161), cu modificările ulterioare, cu excepția art.7 și a anexei, care se vor aplica până la adoptarea și intrarea în vigoare a Metodologiei de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau destinate fondului forestier la o altă categorie de destinație. Totodată, conform prevederilor art. 68 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, dacă într-un nou act normativ este menționat expres că la intrarea în vigoare a acestuia se abrogă un act existent, atunci actul din urmă se consideră abrogat din momentul intrării în vigoare a noului act. Astfel se propune examinarea proiectului de hotărâre din perspectiva intrării acestuia în vigoare. 6. Menționăm faptul că Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, a fost ridicată la nivel de Cod funciar nr.22/2024, în acest sens, includerea acestuia în proiectul hotărârii, la data intrării în vigoare a Codului Funciar nr. 22/2024, va dubla prevederile acesteia. 7. În subsidiar comunicăm faptul că, la demersul nr. 16-05/1830 din 11.06.2024, Agenția Proprietăți Publice a comunicat că, modalitatea transmiterii în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului este reglementată de Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 , care stabilește modul de valorificare a terenurilor proprietate publică a statului, prin transmiterea de către Agenția Proprietății Publice în arendă/locațiune/superficie/comodat/instituirea servituții sau de vânzare-cumpărare a acestora. În acest sens considerăm oportun să se descrie într-un mod detaliat procedura de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului la proiectului de hotărâre, pentru a asigura implementarea art. 35 alin.(4) din Codul Funciar nr. 22/2024. Ministerul Agriculturii Industriei Alimentare a examinat repetat proiectul definitivat al hotărârii Guvernului cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru	Nu se acceptă. Modificările se operează în perioada când <i>Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului</i> este în vigoare, excluderea acesteia este irelevantă. Odată cu intrarea în vigoare a Codului Funciar nr. 22/2024, hotărârea va fi ajustată, după caz. Nu se acceptă. Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, urmează a fi abrogată odată cu intrarea în vigoare a Codului funciar nr.22/2024, iar hotărârea de modificare poate preceda această dată. Nu se acceptă. Procedura de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică a statului este prevăzută la pct.12 din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (anexa 1 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019).
---	---	---

(nr. 21/3406 din 28.06.2024)	Comunică lipsa propunerilor și obiecțiilor pe marginea proiectului.	S-a luat act.
Ministerul Apărării (nr. 11/998 din 08.07.2024)	În limita competenței funcționale deținute, comunică următoarele obiecții. 1. La pct.1 subpct.1) lit.e) al 2-lea alineat al proiectului, după textul: „terenurilor din domeniul silviculturii” considerăm necesar de a fi completat cu textul: „terenurilor din domeniul apărării”; 2. Pct.1, supct.2) lit.a) al 5-lea alineat al proiectului, după textul: „terenurilor din domeniul silviculturii” urmează a fi completat cu textul „terenurilor din domeniul apărării”. Propunerile expuse supra se fundamentează pe următoarele argumente descriptive. Potrivit practicii internaționale, administrarea terenurilor cu destinație de apărare reprezintă un drept exclusiv al instituțiilor militare naționale. Astfel, în calitate de exemplu se pot menționa câteva țări membre ale Uniunii Europene cum ar fi: 1. România - unde conform art. 24 al Legii nr. 346/2006 privind organizarea și funcționarea Ministerului Apărării Naționale, Direcția domenii și infrastructuri asigură administrarea patrimoniului imobiliar. (https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/225642); 2. Polonia - unde prin Legea din 10 iulie 2015 a fost înființată Agenția Proprietății Militare (https://amw.com.pl/en), instituție subordonată Ministerului Apărării care este responsabilă de actul de administrare a patrimoniului militar; 3. Franța – unde prin art. R*3111-1 al Codului apărării se stipulează, că în exercitarea atribuțiilor sale, ministrul apărării este asistat de către secretarul general de administrație în toate domeniile administrației generale a ministerului, în special în materie bugetară, financiară, juridică, patrimonială, imobiliară, socială și de resurse umane (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071307/LEGISCTA00019837578/?anchor=LEGIARTI000019841165#LEGIARTI000019841165). Astfel, pornind de la practica internațională sus menționată, în anul 2018, în baza Hotărârii Guvernului nr.982/2018 a fost instituită Agenția Asigurare Resurse și Administrare Patrimoniu a Ministerului Apărării, care a fost investită cu atribuții de administrare a bunurilor imobile cu destinație de apărare. Aceiași reglementare este prevăzută și de actualul proiect de hotărâre de Guvern cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.345/2003 cu privire la apărarea națională (număr unic 41/MA/2024), elaborat în baza prevederilor pct.236 al Planului de acțiuni al Guvernului pentru anul 2024, în vederea asigurării reformării sectorului de apărare în funcție de noile provocări, precum și corelarea cadrului legislativ și normativ național de apărare cu cel al țărilor membre a Uniunii Europene. La etapa actuală acesta se află în faza de definitivare. Totodată, transmiterea loturilor de teren în administrarea Agenției Proprietății Publice cu excluderea acestora din evidența contabilă a ministerului, iar ulterior primirea acestora în baza	Se acceptă. Conform obiecției formulate de Ministerul Afacerilor Interne (nr. 22/2865 din 09.07.2024). Lit. e), după cuvintele „teritoriul vamal,” se completează cu textul „terenurile destinate necesităților de apărare, trupelor de interne, întreținerii și controlului frontierei de stat”. S-a luat act. Obiecția nu se referă la proiect.

Aviz repetat (nr. 11/1061 din 23.07.2024)	contractelor de comodat, va limita capacitatea și mobilitatea decizională a Ministerului Apărării de a utiliza în mod direct, rapid și discreționar infrastructura imobiliară militară pentru realizarea obiectivului de bază al instituției cu referință la asigurarea capacității de apărare a statului. De asemenea evidențiem faptul, că la momentul elaborării și promovării Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, terenurile din domeniul apărării erau exceptate de actul de transmitere a acestora în administrarea APP (https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112950&lang=ro#). Comunică lipsă de obiecții și propuneri	S-a luat act.
Ministerul Afacerilor Interne (nr. 22/2865 din 09.07.2024)	Comunică despre susținerea conceptuală a proiectului cu propuneri de ajustare în ordinea raționamentelor ce succed. La proiectul hotărârii Guvernului: La pct. 1 subpct. 1): 1) lit. d), din sintagma „anexa/anexe” se va exclude cuvântul „/anexe”, deoarece în Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului este prevăzută o singură anexă; 2) lit. e), după cuvintele „teritoriul vamal,” se va completa cu textul „terenurile destinate necesităților de apărare, trupelor de interne, întreținerii și controlului frontierei de stat”. Astfel, învederăm că intervenția normativă nu va schimba conceptul proiectului actului normativ propus de către autor, dar va îmbunătăți proiectul, prin reglementarea deplină a normei. Or, examinând redacția actuală a pct. 1. subpct. 1) lit. e) ce se referă la terenurile asupra căruia nu se extind prevederile Regulamentelor supuse avizării, precum și scopul proiectului elucidat în Nota informativă, distingem inclusiv categoria terenurilor propuse. Urmare, propunerea reprezintă o racordare la art. 55 din Codul Funciar nr. 828/1991, care stabilește că aceste terenuri sunt repartizate pentru asamblarea și desfășurarea permanentă a activității unităților militare, a instituțiilor militare de învățământ și a organizațiilor Forțelor Armate, ale Ministerului Afacerilor Interne, iar folosirea terenurilor menționate în alte scopuri este interzisă; 3) la lit. e), cuvintele „prezentului Regulament” se vor substitui cu cuvintele „prezentelor regulamente” în vederea aducerii în concordanță cu amendamentul de la pct. 1 subpct. 1) lit. a) din proiectul hotărârii Guvernului.	Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. S-a luat act. Sintagma ”prezentului Regulament” a fost substituit cu sintagma ”prezentei Hotărâri” urmare obiecției Ministerului Finanțelor nr. 17-04/292 din 10.07.2024

Aviz repetat (nr. 22/2865 din 09.07.2024)	La pct. 1 subpct. 2) lit. b), la al doilea alineat se va scrie denumirea deplină a Codului civil, după cum urmează: „Codului civil nr. 1107/2002”. La pct. 1 subpct. 4), textul „Hotărârea Guvernului nr. 91/2015” se va substitui cu textul „Hotărârea Guvernului nr. 91/2019”. Adițional, la pct. 4 în Nota informativă, urmează a fi revizuit textul „Terenurile ce fac parte din teritoriul vamal erau prevăzute ca excepție și în hotărârea inițială, doar că sub noțiunea de „terenuri din administrarea Serviciului Vamal”. Propunem modificarea respectivă pentru a concretiza că obiect al reglementării este terenul ce face parte din teritoriul vamal, ca zonă de frontieră, cu destinație și regim special, asupra cărora se răsfrâng norme speciale de reglementare.” De altfel, în sensul celor menționate, reliefăm că potrivit art. 3 din Legea nr. 215/2011 cu privire la frontiera de stat, prin „zonă de frontieră” percepem un „teritoriu cu lățimea de 10 km de la frontiera de stat către interior, de-a lungul frontierei pe uscat și pe apele de frontieră”. În același timp, art. 6 din Legea nr. 283/2011 cu privire la Poliția de Frontieră, statuează că, zona de frontieră se află în competența Poliției de Frontieră. Subsidiar, învederăm că autorul proiectului urmează a se conforma prevederilor art. 54 din Legea nr. 100/2017 și a expune conținutul proiectului într-un limbaj simplu, clar și concis, pentru a se exclude orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale, de ortografie și de punctuație. Comunică lipsă de obiecții și propuneri	Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. S-a luat act. Urmare obiecțiilor MAIA nr. 16-05/2193 din 12.07.2024, ”terenurile ce fac parte din teritoriul vamal” s-au substituit cu „terenurile cu destinație specială, destinate necesităților de securitate și apărare națională ale Serviciului Vamal”. Nota informativă suplinită. Se acceptă. Textul a fost revizuit S-a luat act.
Ministerul Educației și Cercetării (nr. 08/5-09/4229 din 03.07.2024)	Comunică: Pentru pct.1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2¹), solicităm completarea punctului 2¹ cu textul „precum și a terenurilor utilizate de instituțiile publice de învățământ superior”. Menționăm că această solicitare este înaintată în vederea permiterii păstrării în gestiunea nemijlocită a instituțiilor publice de învățământ superior a terenurilor proprietate a statului utilizate de aceste instituții în scopuri statutare. Accentuăm că, potrivit art. 79 din Codul educației nr. 152/2014, instituțiile de învățământ superior dispun de autonomie universitară (inclusiv în materia administrării proprietății publice acordate în gestiune), iar potrivit art. 106 alin. (7) din același Cod, prerogativa de a da în locațiune, arendă sau administrare a bunurilor din domeniul public aparține unui organ de conducere al instituției de învățământ superior (în spiritul asigurării implementării efective a principiului autonomiei universitare consfințit în art. 35 alin.(6) din Constituția Republicii Moldova).	Nu se acceptă. Terenurile utilizate de instituțiile publice de învățământ superior urmează a fi transmise instituțiilor publice prin contracte de comodat, respectiv păstrate în gestiunea nemijlocită a acestora.

Aviz repetat (nr. 08/5-09/4870 din 29.07.2024)	Pentru pct.1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2¹), solicităm completarea punctului 2¹ cu textul „precum și a terenurilor utilizate de instituțiile publice de învățământ superior”. Menționăm că această solicitare este înaintată în vederea permiterii păstrării în gestiunea nemijlocită a instituțiilor publice de învățământ superior a terenurilor proprietate a statului utilizate de aceste instituții în scopuri statutare. Accentuăm că, potrivit art. 79 din Codul educației nr. 152/2014, instituțiile de învățământ superior dispun de autonomie universitară (inclusiv în materia administrării proprietății publice acordate în gestiune), iar potrivit art. 106 alin. (7) din același Cod, prerogativa de a da în locațiune, arendă sau administrare a bunurilor din domeniul public aparține unui organ de conducere al instituției de învățământ superior (în spiritul asigurării implementării efective a principiului autonomiei universitare consfințit în art. 35 alin.(6) din Constituția Republicii Moldova).	Nu se acceptă. Reiterăm că terenurile proprietate publică a statului utilizate de către instituțiile publice de învățământ superior urmează a fi transmise acestora prin contracte de comodat. Respectiv, dreptul de gestiune/folosință asupra terenurilor va fi deținut de către instituțiile publice.
Proces verbal pe marginea PHG nr. unic 537/APP/2024 din 26.08.2024	Pentru pct.1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2¹), se solicită completarea punctului 2¹ cu textul „precum și a terenurilor utilizate de instituțiile publice de învățământ superior”, în vederea permiterii păstrării în administrarea/gestiunea nemijlocită a instituțiilor publice de învățământ superior a terenurilor proprietate a statului utilizate de aceste instituții în scopuri statutare. Obiecția nu a fost acceptată, or terenurile utilizate de instituțiile publice de învățământ superior urmează a fi transmise acestora prin intermediul contractelor de comodat.	A fost agreată poziția că excluderea extinderii prevederilor Regulamentului asupra acestor terenuri va fi posibilă doar în cazul modificării Legii nr. 121/2007, cu mențiunea expresă a excepției.
Ministerul Culturii (nr. 08/5-09/1989 din 24.06.2024)	Comunică următoarele propuneri: 1) la pct. 1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2¹), propunem completarea punctului 2¹ cu textul „precum și a terenurilor utilizate de instituțiile muzeale, teatrale și concertistice” . Menționăm că această recomandare este înaintată în vederea permiterii păstrării în gestiunea nemijlocită a instituțiilor publice în raport cu care Ministerul Culturii exercită funcția de fondator a terenurilor proprietate a statului utilizate de aceste instituții în scopuri statutare. Accentuăm că, potrivit art.17 alin. (l) din Legea muzeelor nr.262/2017 și art.24 alin.(3) din Legea culturii nr.413/1999, instituțiile din domeniul culturii, inclusiv muzeele, trebuie să dispună de bază tehnico-materială proprie, în special terenuri, pentru îndeplinirea misiunii și obiectivelor pentru care au fost înființate și respectiv pentru dezvoltare continuă. 2) la pct.1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2² și punctul 2³), propunem revederea conținutului normei de la punctul 2² și respectiv a normei de la punctul 2³, care aparent vin în contradicție.	Nu se acceptă. Terenurile utilizate de instituțiile muzeale, teatrale și concertistice urmează a fi transmise instituțiilor publice prin contracte de comodat, respectiv păstrate în gestiunea nemijlocită a acestora. Nu se acceptă. Normele nu sunt în contradicție și de facto, expun prevederile conținute în pct. 2 din Hotărârea Guvernului

Aviz repetat (nr. 08/5-09/2417 din 05.08.2024)	Astfel, dacă potrivit pct.2², <i>terenurile aferente bunurilor imobile (construcțiilor) proprietate de stat, aflate în gestiunea nemijlocită a autorităților publice, instituțiilor publice/întreprinderilor de stat în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, ordinelor autorităților publice, hotărârilor de Guvern emise anterior, rămân în folosința/gestiunea entităților corespunzătoare până la emiterea, conform legislației, a altor acte administrative</i>, atunci potrivit pct.2³, nu este precizat expres cazurile în care Agenția Proprietății Publice va prelua <i>în administrare, prin acte de predare primire, conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015</i>. Or, este firesc ca în cazurile prevăzute la pct.2², procedura reglementată la pct.2³ nu ar fi aplicabilă (pentru terenurile care rămân în gestiunea în gestiunea nemijlocită a instituțiilor publice decade necesitatea transmiterii prin acte de transmitere către Agenția Proprietății Publice). 1) la pct. 1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2¹), propunem completarea punctului 2¹ cu textul „precum și a terenurilor utilizate de instituțiile muzeale, teatrale și concertistice”. Menționăm că această recomandare este înaintată în vederea permiterii păstrării în gestiunea nemijlocită a instituțiilor publice în raport cu care Ministerul Culturii exercită funcția de fondator a terenurilor proprietate a statului utilizate de aceste instituții în scopuri statutare. Accentuam că, potrivit art.17 alin. (1) din Legea muzeelor nr.262/2017 și art.24 alin.(3) din Legea culturii nr.413/1999, instituțiile din domeniul culturii, inclusiv muzeele, trebuie să dispună de bază tehnico-materială proprie, în special terenuri, pentru îndeplinirea misiunii și obiectivelor pentru care au fost înființate și respectiv pentru dezvoltare continuă. 2) la pct.1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2² și punctul 2³), propunem revederea conținutului normei de la punctul 2² și respectiv a normei de la punctul 2³, care aparent vin în contradicție. Astfel, dacă potrivit pct.2², <i>terenurile aferente bunurilor imobile (construcțiilor) proprietate de stat, aflate în gestiunea nemijlocită a autorităților publice, instituțiilor publice/întreprinderilor de stat în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, ordinelor autorităților publice, hotărârilor de Guvern emise anterior, rămân în folosința/gestiunea entităților corespunzătoare până la emiterea, conform legislației, a altor acte administrative</i>, atunci potrivit pct.2³, nu este precizat expres cazurile în care Agenția Proprietății Publice va prelua <i>în administrare, prin acte de predare primire, conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015</i>. Or, este firesc ca în cazurile prevăzute la pct.2², procedura reglementată la pct.2³ nu ar fi aplicabilă (pentru terenurile care rămân în gestiunea în gestiunea nemijlocită a instituțiilor publice decade necesitatea transmiterii prin acte de transmitere către Agenția Proprietății Publice).	91/2019, cu separarea normei în pct. 2² și pct. 2³ urmare a modificărilor la hotărâre, care au ridicat excepția (derogarea) de la prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015. Nu se acceptă. Agenția reiterează că terenurile proprietate publică de stat, deținute în folosință de către instituțiile muzeale, teatrale și concertistice urmează a fi transmise instituțiilor publice prin contracte de comodat. Respectiv, dreptul de gestiune/folosință asupra acestora nu se anulează. Nu se acceptă. Normele nu sunt în contradicție și de facto, expun prevederile conținute în pct. 2 din Hotărârea Guvernului 91/2019, cu separarea normei în pct. 2² și pct. 2³ urmare a modificărilor la hotărâre, care au ridicat excepția (derogarea) de la prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015.
--	--	---

Proces verbal pe marginea PHG nr. unic 537/APP/2024 din 26.08.2024	Se propune completarea punctului 2¹ cu textul „precum și a terenurilor utilizate de instituțiile muzeale, teatrale și concertistice”. La pct.1 litera e) din proiect (în partea ce se referă la completarea Regulamentului cu punctul 2² și punctul 2³), se propune revederea conținutului normei de la punctul 2² și respectiv a normei de la punctul 2³, care aparent vin în contradicție. A fost menționat despre faptul că recomandările din aviz nu se iau în considerare pe motiv că Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice nu permite aceste excepții, or terenurile proprietate publică de stat, deținute în folosință de către instituțiile muzeale, teatrale și concertistice urmează a fi transmise acestora prin intermediul contractelor de comodat. Respectiv, dreptul de gestiune/folosință asupra acestora până la încheierea contractelor de comodat nu se radiază. Totodată, normele nu sunt în contradicție și de facto, expun prevederile conținute în pct. 2 din Hotărârea Guvernului 91/2019, cu separarea normei în pct. 2² și pct. 2³ urmare a modificărilor la hotărâre, care au ridicat excepția (derogarea) de la prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015.	A fost agreată poziția că excluderea extinderii prevederilor Regulamentului asupra acestor terenuri va fi posibilă doar în cazul modificării Legii nr. 121/2007, cu mențiunea expresă a excepției.
Ministerul Sănătății (nr. 23/2598 din 02. 07.2024) Aviz repetat (nr. 23/2857 din 23. 07.2024)	Comunică lipsă de obiecții și propuneri Comunică lipsă de obiecții și propuneri	S-a luat act. S-a luat act.
Ministerul Mediului (nr.13-05/1918 din 05.07.2024)	Comunică susținerea proiectului, cu următoarele recomandări: La pct. 1 subpunctul 1), lit. e), subpunctul 2) lit. a) din proiectul hotărârii, se propune sintagma „din domeniul silviculturii" a fi substituit cu textul „fondului forestier”. La pct. 1, subpunctul 4), Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, se propun următoarele: - la pct. 3 subpunctul 3), sintagma „ situate în zonele fondului apelor, în zone de odihna” a se expune în următoarea redacție „destinate fondului apelor, situate în zone de odihna”.	Se acceptă. Obiecție comună cu cea a Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare (nr.16-05/2193 din 12.07.2024) Se acceptă. Modificat Se acceptă. Modificat Nu se acceptă.

	<u>B. Anexa nr.2 Regulamentului cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate de stat (mai departe - Regulament).</u> La pct.1 subpct.3) din proiect pe tot parcursul Regulamentului sintagma „se transmite dreptul de superficie”, „vor prelua dreptul de superficie” urmează a fi substituită cu sintagma „se constituie dreptul de superficie” pentru a ajusta proiectul cu prevederile art.655 Cod civil. La pct.9 din proiectul Regulamentului recomandăm examinarea posibilității determinării suprafeței terenului aferent prin tratarea construcțiilor nu doar în mod independent, ci și drept complex de construcții interdependente sau dependente de o clădire/construcție principală. La pct.13 lit.c) și pct.46 lit.a) sugerăm completarea condițiilor de rezoluțiune unilaterală a contractului din inițiativa Agenției Achiziții Publice cu o condiție ca ar prevede neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale asumate. La pct.13 lit.d) cuvintele „în conformitate cu legislația” de substituit cu cuvintele „în cazul modificării legislației în acest sens”. La pct.13 lit.g) propunem includerea statutului, alături de Agenția Proprietății Publice, în contextul posibilității introducerii unei acțiuni de recuperare a investițiilor împotriva Republicii Moldova. La pct.13 lit.h) cuvintele „la expirarea termenului de superficie” propunem să fie substituite cu cuvintele „la expirarea termenului pentru care a fost constituit dreptul de superficie”. La pct.14 autorul repetă prevederea art.29 din Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil. În acest sens, Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative în art.55 stabilește că în cazul în care proiectul actului normativ cuprinde prevederi ce se regăsesc în alte acte normative, se face trimitere expresă la actul normativ care le conține.	pentru adjudecarea dreptului de arendă/locațiune. Nu se acceptă. Dreptul de superficie se constituie doar în cazul superficiei legale, nu și în cazul superficiei contractuale, când „dreptul de superficie se transmite”. Nu se acceptă. Pct.20 și pct.27 prevăd modalitatea de valorificarea a terenurilor proprietate de stat în cazul amplasării mai multe construcții pe un teren S-a luat act. Pct. 13 a fost redactat. Prevederile ce vizează condițiile de rezoluțiune sunt prevăzute în Capitolul VI Stingerea dreptului de superficie. Nu se acceptă. Noțiunea prevăzută ”în conformitate cu legislația” prevede și cazurile modificării acesteia. Nu se acceptă. APP este autoritatea abilitată cu administrarea proprietății de stat. Nu se acceptă. Nu este necesar. Nu se acceptă. Includerea prevederii respective în Regulament facilitează aplicarea actului normativ.
--	---	--

	La pct.15 considerăm necesar ca autorul proiectului să revizuiască viziunea, or dreptul de suprafață a fost instituit prin efectul Legii nr.133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative. Astfel, suntem în situația când hotărârea de guvern, fiind aprobată în scopul punerii în aplicare a legii, stabilește norme primare, care în actul normativ ierarhic superior nu există. Aciași observație este valabilă pentru pct.36 din proiectul Regulamentului. Cu referire la prevederile pct.40 din proiect considerăm important să menționăm că art.40⁸ din Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile reglementează procedura de înregistrare și radiere a suprafeței în registrul bunurilor imobile și propunerea autorului urmează să se ajusteze conform acestora. Mai mult ca atât, acordul de coordonare nu este actul juridic în temeiul căruia se naște sau se modifică dreptul, astfel nu poate constitui temeiul înregistrării în registrul bunurilor imobile. Tot aici, devine neclară modalitatea de încetare a dreptului de suprafață și a documentului în temeiul căruia acesta urmează a fi radiat din registrul de publicitate. <u>C. Proiectul Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (mai departe - Regulament).</u> Obiecția expusă cu referire la ajustarea noțiunii de „bun imobil” este aplicabilă pct.2 din proiectul Regulamentului. La pct.7 sugerăm substituirea cuvintelor „privatizat sau privat” cu cuvântul „clădirii” fără a specifica modalitatea de intrare în proprietate, or acesta nu face diferență. Suplimentar specificăm că pentru rețelele edilitare este necesar de prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare despre existența zonelor de protecție a acestora, precum și obligația cumpărătorului de a sigura accesul reprezentantului operatorului care gestionează rețeaua la aceasta sau elementele constrictive ale acesteia (a se vedea Hotărârea Guvernului nr. 1104/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele de protecție a rețelelor de gaze naturale, Hotărârea Guvernului nr. 514/2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice și Hotărârea Guvernului nr. 876/2022 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele de protecție a rețelelor termice). La pct.29 alineatul trei propunem specificarea că încetează contractul, actul juridic în temeiul căruia a apărut dreptul de arendă se stinge sau dreptul se stinge. Din formularea actuală nu este clar ce încetează odată cu înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare. La pct.33 specificăm că contractul de vânzare cumpărare este document în temeiul căruia se naște un drept de proprietate și apariția acestuia nu este legată de achitarea prețului. În acest sens recomandăm examinarea posibilității includerii unei prevederi în contract, care ar reglementa situație și faptul achitării în rate a prețului.	Nu se acceptă. Întru monitorizarea modului de constituire a suprafeței legale, APP în calitate de administrator al proprietății publice are nevoie de un mecanism clar stabilit. Nu se acceptă. Pct. 40 prevede eliberarea acordului pentru asigurarea înregistrării dreptului de suprafață legală. Nu se acceptă. Prevederile menționate vor fi luate în considerare la necesitate. Nu se acceptă. Prevederile menționate vor fi luate în considerare la necesitate.
--	---	---

Aviz repetat (nr. 10-2015 din 30.07.2024)	La pct.34, 35 reglementarea repetă o norma generală stabilită de Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile și Codul civil. Astfel, pentru neadmiterea încărcării proiectului Regulamentului cu reglementări inutile, recomandăm excluderea acestora. La pct. 1 subpct. 2) lit. h), având în vedere obiecția Ministerului Energiei, expusă în cadrul primei avizări privind lipsa argumentării dublării termenului de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent construcțiilor proprietate privată, față de termenul de transmitere în locațiune/arendă a terenurilor agricole libere de construcții, autorul a menționat în tabelul de sinteză despre faptul că s-a luat act, însă argumentări clare prezentate nu au fost. Astfel, reiterăm poziția și menționăm că, stabilirea unui termen mai mare, în esență, limitează libertatea statului de gestionare a bunului, în condiții de flexibilitate ajustate la situația și necesitățile la zi. Cu referire la obiecția autorului conform căreia „dreptul de suprafață se constituie doar în cazul suprafeței legale, nu și în cazul suprafeței contractuale”, ținem să menționăm că, dreptul de suprafață este un drept real limitat alienabil, putând fi transmis prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte. Art. 51 alin. (2) Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative statuează că, denumirea articolului, drept element structural de bază al legii exprimă succint obiectul de reglementare al acestuia. Art. 655 din Codul civil nr. 1107/2022 este denumit „Constituirea dreptului de suprafață”, iar alin. (1) și (2) al acestuia prevăd că, dreptul de suprafață se naște în temeiul unui act juridic sau unei dispoziții legale și se constituie pe un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. Astfel, înțelegerea părților, manifestată într-un act juridic civil are o natură contractuală și este temei pentru apariția dreptului de suprafață. Atragem atenția autorului că, legiuitorul a enumerat exhaustiv temeiurile de constituire a dreptului de suprafață, acordul Agenției Proprietății Publice (APP) nefiind în această listă. Prin urmare, reglementările propuse de autor depășesc cadrul normativ primar și sunt ilegale. La anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pct. 13 lit. h), insistăm asupra substituirii cuvintelor „la expirarea termenului de suprafață” cu cuvintele „la expirarea termenului pentru care a fost constituit dreptul de suprafață”, ținând cont de prevederile Codului civil, în special art. 655, care utilizează termenul de „drept de suprafață” nu ca și termen de „suprafață” independent, totodată, reprezentându-l ca dreptul de suprafață care se constituie pe un termen stabilit.	S-a luat act. Agenția reiterează că stabilirea termenilor diferiți de transmitere a terenurilor în locațiune și/sau arendă în dependență de existența construcțiilor pe acestea este justificată prin faptul că terenul afectat de construcții proprietate privată, se va transmite în folosință implicit proprietarului, respectiv termen dublu față de terenurile libere de construcții, care urmează a fi expuse la licitație cu strigare, pentru adjudecarea dreptului de arendă/locațiune. Nu se acceptă. Întru monitorizarea modului de constituire a suprafeței legale, APP în calitate de administrator al proprietății publice are nevoie de un mecanism clar stabilit. Nu se acceptă. Dreptul de suprafață se constituie doar în cazul suprafeței legale, nu și în cazul suprafeței contractuale, când „dreptul de suprafață se transmite”.
---	---	---

	La anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pct. 14, reiterăm că, potrivit art. 55 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, în cazul în care proiectul actului normativ cuprinde prevederi ce se regăsesc în alte acte normative, se face trimitere expresă la actul normativ care le conține, totodată, ținând cont că, autorul indică în tabelul de sinteză că, dublarea prevederii care se regăsește în art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în prezentul proiect, facilitează aplicarea actului normativ, propunem argumentarea procedurii de facilitare. La anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pct. 15, reiterăm propunerea expusă în cadrul primei avizări privind faptul că, actul normativ ierarhic superior nu prevede viziunea pct. 15 și pct. 31 din proiect, iar necesitatea deținerii de către APP a unui mecanism clar stabilit întru monitorizarea modului de constituire a suprafeței legale, nu este argumentat ori prevederile Codului civil stabilesc clar modul de constituire a dreptului de suprafață care nu prevăd acordul suplimentar al APP. Totodată, includerea unor norme suplimentare cadrului limitativ expus de legiuitor, creează un precedent periculos, or dreptul de suprafață apare prin efectul legii nefiind necesare acte suplimentare. Tot aici autorul creează un vid privind încetarea dreptului de suprafață și nu se expune asupra unui eventual acord al APP la stingerea dreptului și radierea acestuia din registrul bunurilor imobile. Reiterăm că, art. 40⁸ din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, prevede clar procedura de înregistrare și radiere a suprafeței în registrul bunurilor imobile, astfel propunem ajustarea proiectului conform acestuia. La anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, reiterăm propunerile expuse, considerându-le imperioase și insistăm asupra luării în considerare a acestora prin reexaminarea și ajustarea proiectului conform celor prezentate în avizul Ministerului Energiei nr. 10-1869 din 12 iulie 2024, totodată, menționăm că, nu este expusă argumentarea de neacceptare a propunerilor, iar mențiunea despre faptul că, „prevederile vor fi luate în considerare la necesitate” nu oferă claritate, mai mult ca atât, creează impresii de inutilitatea expunerii autorității publice centrale de specialitate în sensul dat. <u>Proiectul Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (mai departe - Regulament).</u> Obiecția expusă cu referire la ajustarea noțiunii de „bun imobil” este aplicabilă pct.2 din proiectul Regulamentului. La pct.7 sugerăm substituirea cuvintelor „privatizat sau privat” cu cuvântul „clădirii” fără a specifica modalitatea de intrare în proprietate, or acesta nu face diferență. Suplimentar specificăm că pentru rețelele edilitare este necesar de prevăzut în contractul de vânzare-	S-a luat act. Pct.14 facilitează aplicarea actului normativ pentru beneficiari. S-a luat act. Art.29 alin.(1) și alin.(2) al Legii nr.1125/2002 prevede instituirea dreptului de suprafață asupra terenului și achitarea redevenței în bugetul de stat, fără a fi indicat care este suprafața pe care se instituie dreptul de suprafață, cine stabilește mărimea plății redevenței, mai exact cine este responsabil de elaborarea Raportului de evaluare, și cel mai important cum monitorizează statul modul de valorificare a terenurilor proprietate de stat și dacă superficialul își onorează obligațiunile față de bugetul de stat. Astfel, este necesar ca Guvernul să reglementeze acest aspect prin stabilirea mecanismelor clare. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat.
--	---	---

Aviz repetat (nr. 10-2259 din 26.08.2024)	cumpărare despre existența zonelor de protecție a acestora, precum și obligația cumpărătorului de a sigura accesul reprezentantului operatorului care gestionează rețeaua la aceasta sau elementele constrictive ale acesteia (a se vedea Hotărârea Guvernului nr. 1104/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele de protecție a rețelelor de gaze naturale, Hotărârea Guvernului nr. 514/2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice și Hotărârea Guvernului nr. 876/2022 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele de protecție a rețelelor termice). La pct.29 alineatul trei propunem specificarea că încetează contractul, actul juridic în temeiul căruia a apărut dreptul de arendă se stinge sau dreptul se stinge. Din formularea actuală nu este clar ce încetează odată cu înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare. La pct.33 specificăm că contractul de vânzare cumpărare este document în temeiul căruia se naște un drept de proprietate și apariția acestuia nu este legată de achitarea prețului. În acest sens recomandăm examinarea posibilității includerii unei prevederi în contract, care ar reglementa situație și faptul achitării în rate a prețului. La pct.34, 35 reglementarea repetă o norma generală stabilită de Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile și Codul civil. Astfel, pentru neadmiterea încărcării proiectului Regulamentului cu reglementări inutile, recomandăm excluderea acestora. Atragem atenția autorului că, potrivit art. 39 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, autorului proiectului actului normativ studiază propunerile și obiecțiile prezentate și decide asupra acceptării totale sau parțiale ori respingerii acestora, cu motivare, în sinteză, a deciziei. Astfel, solicităm revizuirea proiectului, încât majoritatea propunerilor expuse în cadrul primei avizări nu au fost acceptate, iar argumentările privind respingerea propunerilor nu a fost prezentate. Ori reglementarea relațiilor sociale prin acte juridice adoptate, aprobate sau emise de o autoritate publică, reprezintă una din formele de creare a actelor normative, realizată prin respectarea principiilor generale de legiferare, scopul căreia constă nu doar în adoptarea actului normativ, dar și în ajustarea permanentă și perfecționarea întregului sistem legislativ. Astfel, respectarea principiului transparenței în cadrul procesului legislativ presupune discutarea liberă a proiectului actului normativ cu implicarea mai multor actori competenți în materie. Urmare a examinării demersului nr. 03-04-5477 din 21 august 2024, privind organizarea dezbaterilor cu referire la proiectul Hotărârii Guvernului „Cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietatea publică a statului”, număr unic 537/APP/2024, în limitele competențelor funcționale, comunicăm următoarele. Având în vedere că, propunerile conceptuale ale Ministerului Energiei au fost acceptate și în condițiile constatării finalizării procedurii de	Se acceptă. S-a redactat. Concretizare. Prevederea de la pct. 33 este în scopul specificării procedurii pentru Cumpărători. S-a luat act. Au fost prezentate argumentele de rigoare pentru fiecare obiecție/propunere. Se acceptă.
---	--	--

	avizare și expertiză a proiectului, cu asumare de către autor a conținutului actului nominalizat, considerăm că, proiectul actului normativ poate fi susținut spre aprobare.	
Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (inclusiv IP Cadastrul bunurilor imobile) (nr. 36/01-06/845 din 08.07.2024)	Examinând prevederile proiectului în cauză, remis spre avizare, s-a constatat faptul că acesta necesită modificări semnificative. 1. Obiecții vizavi de modificările la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019: 1) Pentru claritate juridică se propune la pct. 5 și 5¹ din Hotărâre, de a face distincție între tipurile de contracte care urmează a fi încheiate de către APP cu proprietarii construcțiilor private amplasate pe terenurile proprietate publică de stat și anume pentru construcțiile capitale (clădiri, edificii), construcții nefinalizate sau plantațiile multianuale înregistrate în Registrul bunurilor imobile, reieșind din prevederile art. 460 alin. (4), art. 654, Cod civil, art. 40⁴ și 40⁸ ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, terenul poate fi utilizat doar cu drept de suprafață. Pentru terenurile pe care sunt amplasate alte tipuri de bunuri (ex. instalații legate solid de sol, plantații multianuale, care nu urmează a fi înregistrate în registrul bunurilor imobile, etc.) se vor încheia contracte de locațiune/arendă. 2. Obiecții vizavi de modificările propuse de a fi operate în Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (anexa nr. 1 la HG nr. 91/2019). 1) Deși prevederi cu privire la dreptul de suprafață asupra terenurilor din proprietatea publică a statului au fost excluse din prezentul Regulament, prin excluderea din denumirea capitolului II a cuvântului „suprafață”, acesta fiind substituit cu cuvântul „servitute”, cu toate acestea, din pct. 5, 7, 11 din Regulament, cuvântul „suprafață” nu a fost exclus. 2) Deși în denumirea regulamentului a fost inclus termenul de „servitute”, în afară de menționarea dreptului de servitute în pct. 5, 11 ale regulamentului, reglementări cu privire la procedura de constituire a dreptului de servitute, în favoare cui poate fi constituit acesta, regulamentul nu conține. Pentru certitudine juridică, regulamentul urmează a fi completat în acest sens. 3) Cu referire la stipulările pct. 9 (reformulat) din regulament, care prevăd transmiterea de către APP în comodat a terenurilor din proprietatea publică a statului în temeiul unui act juridic „<i>precedat de studiu de fezabilitate elaborat în conformitate cu prevederile pct. 5</i>” din regulament, ținem să menționăm că în pct. 5 este prevăzută necesitatea elaborării schemei terenului aferent și nu a studiului de fezabilitate. În viziunea noastră, pentru autoritățile/instituțiile prevăzute în pct. 9 din Regulament, nu este oportună impunerea	Nu se acceptă. Modalitatea de valorificare a terenurilor în funcție de categoria de destinație (agricol și pentru construcții) este prevăzută în pct. 3 din Anexa nr. 1 Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, care divizează tipurile de contracte. Se acceptă. Modificat. Nu se acceptă. Corespunzător prevederilor art. 10 alin.(5) al Legii nr. 121/2007, asupra bunurilor domeniului public se poate constitui servitute numai în cazurile în care această grevare este compatibilă cu uzul sau cu interesul public căruia bunurile îi sânt destinate. Modalitatea de constituire a servitutei este identică cu transmiterea în locațiune/suprafață. Se acceptă. Modificat.

	elaborării studiului de fezabilitate, care este mai costisitor în raport cu schema terenului eferent. În acest sens, propunem reformularea pct. 9. Concomitent, considerăm că nici schema terenului nu ar fi necesară în toate cazurile (după parametri, amplasare, configurație, este evident că tot terenul urmează a fi atribuit în comodat). Respectiv, pentru a nu irosi banii publice, fără necesitate, se impune de a stipula în care cazuri ar fi necesară elaborarea schemei pentru aprecierea terenului ce se va transmite în comodat. 4) Privitor la alineatul 5 din pct. 5 al regulamentului, propunem la final completarea normei respective cu cuvintele „<i>și se recepționează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998</i>”. Astfel de modificări sunt necesare de a fi operate pe întregul text al proiectului unde este prevăzută necesitatea elaborării/prezentării planul geometric al terenului aferent. 5) În ceea ce privește subpunctul 6) cu care s-a completat alineatul 2 din pct. 11 al Regulamentului, propunem substituirea expresiei „<i>actul de inspectare a construcției</i>” cu „<i>avizul tehnic ce confirmă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect</i>”, în conformitate cu prevederile art. 40⁴ a Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. Modificările date sunt necesare de a fi operate pe întregul text al proiectului unde este prevăzută necesitatea prezentării actului respectiv. 3. Obiecții vizavi de Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate de stat (cu care a fost completată HG nr. 91/2019 prin Anexa nr. 2). 1) La pct. 5 din Regulament este prevăzut faptul că „<i>Terenurile proprietate publică a statului pe care sunt amplasate construcții proprietate privată, se transmit în suprafață în conformitate cu prevederile pct. 14</i>”, care prevede cazurile de dobândire a dreptului de suprafață prin efectul Legii nr. 1125/2002. Menționăm că în aceste cazuri, suprafața deja a fost constituită prin lege, și, respectiv, expresia precum că terenurile „se transmit în suprafață” este incorectă. Concomitent, considerăm necesar de a face distincție între următoarele două situații: a) proprietarii imobilelor înregistrate separat în capitolul B și C al registrului bunurilor imobile, la data de 1 martie 2019, pe terenul care aparține statului, prin efectul legii au dobândit dreptul de suprafață legală din data de 1 martie 2019, prin urmare în privința acestuia nu urmează a fi încheiate acte juridice; b) dacă imobilul (înregistrat separat la capitolul B), a fost construit ulterior datei de 01.03.2019 pe terenul care aparține statului, în baza unui drept de a construi, prevăzut în art. 32 din Legea nr. 1125/2002, proprietarii acestor imobile nu au dobândit dreptul de suprafață prin efectul legii. În privința acestora urmează a fi constituită suprafață contractuală.	Nu se acceptă. Pct. 9 alin.2 prevede că pentru terenurile proprietate publică de stat transmise integral în comodat nu este necesar studiul de fezabilitate. Nu se acceptă. Planul geometric în cazul dat reprezintă anexă la contract, care urmează a fi înregistrat în RBI Se acceptă. Modificat. Nu se acceptă. Modificat. S-a luat act.
--	--	---

	2) În pct. 13 din Regulament sunt prevăzute clauze obligatorii care trebuie să conțină contractul de superficie, precum și faptul că contractul de superficie se va întocmi „conform modelului aprobat”. Cu toate acestea, ținem să constatăm ca regulamentul în cauză nu prevede modelul contractului de superficie și nici trimiteri unde ar putea fi găsit modelul dat; 3) Cu referire la pct. 15 din regulament care impune legiferarea dreptului de superficie de către superficiarii care au dobândit dreptul respectiv asupra terenului ce aparține statului în temeiul pct. 14 din regulament, prin obținerea de către aceștia a confirmării de la APP, ținem să menționăm următoarele: Dreptul de superficie dobândit în baza art. 29 din Legea nr. 1125/2002, este un drept apărut la data de 01 martie 2019 în condițiile prevăzute de Legea dată. Menționăm că potrivit art. 31 din Legea nominalizată, dreptul de superficie prevăzut la art. 29 se naște de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile. Prin urmare, dobândirea acestui drept nu poate fi ulterior condiționată de acordul/confirmarea APP. Doar pentru cazul în care proprietarul clădirii, la data de 01 martie 2019, nu avea nici un drept asupra terenului (situația de la art. 29 alin. (1) lit. e) al Legii nr. 1125/2002), legiuitorul, prin prisma prevederilor alin. (3) din aceeași normă legală a stipulat că întinderea dreptului de superficie/sfera de acțiune a acestui drept (și nu constituirea superficiei) o apreciază proprietarul terenului, la caz APP, cu aprobarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie servitute, și doar în situația când superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităților care administrează terenul proprietatea statului. În acest sens recomandăm a fi consultate și reglementările art. 40⁸ din Legea cadastrului bunurilor imobile, care reglementează particularitățile înregistrării dreptului de superficie. 4) La pct. 16 - Potrivit art. 29 alin. (5) primul enunț din Legea nr. 1125/2002 „<i>Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu</i>”. Respectiv, Regulamentul nu îl poate limita la 99 ani. Astfel, pct. 16 urmează a fi exclus. 5) Punctul 17 urmează a fi adus în concordanță cu prevederile art. 29 alin. (5), al doilea enunț, din Legea nr. 1125/2002, potrivit căruia „<i>în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin.(1) lit. a)–d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.</i>” Astfel, norma legii prevede condiția ca actul juridic să prevadă expres că la expirarea termenului de existență a dreptului de locațiune, folosință asupra terenului, construcția devine	Se acceptă. Pct.13 s-a redactat. S-a exclus „conform modelului aprobat”. Nu se acceptă. Întru monitorizarea modului de constituire a superficiei legale, APP în calitate de administrator al proprietății publice are nevoie de un mecanism clar stabilit. Pct. 15 prevede eliberarea acordului pentru asigurarea înregistrării dreptului de superficie legală. Se acceptă parțial. Pct. 16 a fost redactat. Se acceptă parțial. Pct. 17 a fost redactat.
--	---	---

	proprietate a proprietarului terenului, doar în acestea cazuri dreptul de suprafață dobândit în baza art. 29 al legii se stinge la expirarea termenului de existență a dreptului de folosință, locațiune. Per a contrariu, dacă actul juridic nu prevede că la expirarea termenului, construcția devine proprietatea proprietarului terenului, se aplică primul enunț al alineatului (5), adică suprafața este perpetuă. 6) Urmează a fi revăzute substanțial pct. 23 și 31. Menționăm că, suprafața se constituie atunci când terenul și clădirea aparțin diferitor proprietari. În cazul clădirilor deținute de autoritățile și instituțiile bugetare, clădirile sunt proprietatea statului, respectiv nu s-a constituit dreptul de suprafață. Doar în cazul în care pe terenul statului este amplasată clădirea proprietatea unității administrativ-teritoriale, poate fi vorba de suprafață. Tot astfel, în cazul întreprinderilor de stat, dacă clădirea este doar în gestiunea acesteia, iar proprietatea este a statului, suprafață nu există. 7) La capitolul V, pentru claritate juridică, este necesar de a indica, că acesta se aplică pentru situațiile de dobândire a suprafeței legale în condițiile art. 29 alin. (1) lit. e) al Legii nr. 1125/2002, precum și pentru situațiile reglementate de art. 40⁸ alin. (10) al Legii cadastrului bunurilor imobile (pe teren sunt amplasate mai multe clădiri, care aparțin diferitor proprietari și, respectiv, este necesar de a stabili sfera de acțiune a suprafeței pentru fiecare). Or, doar pentru aceste cazuri, proprietarul terenului urmează să stabilească întinderea suprafeței (art. 29 alin.(3) din Legea nr. 1125/2002). La fel, reglementările din acest capitol urmează a fi ajustate la art. 40⁸ al Legii cadastrului bunurilor imobile, or în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul clădirii, acordul proprietarului terenului nu este necesar. 8) La pct. 45 lit. b) din regulament, de substituit cuvântul „legală” cu „contractuală”. 4. Obiecții vizavi de proiectul Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (cu care a fost completată HG nr. 91/2019 prin Anexa nr. 3). 1) Deși prezentul regulament stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al UAT, în pct. 5 din Regulament se conțin prevederi referitoare la preluarea în arendă/locațiune a terenului aferent precum și modalitatea calculării prețului arende/locațiunii. Având în vedere că arenda /locațiunea nu constituie obiectul regulamentului dat, în scopul evitării interpretării ambigue a prevederilor actului normativ, recomandăm excluderea prevederilor cu privire la arendă/locațiune. 2) În scopul aducerii în concordanță a prevederilor regulamentului cu legislația în vigoare și anume cu prevederile art. 2 din Legea privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali nr. 220/2007, art. 34 Cod civil, recomandăm la pct. 12 lit. c) din	Se acceptă parțial. Prevederile pct. 23 sunt reglementate corespunzător art. 29 alin. (2¹) al Legea 1125/2002. Pct. 31 s-a redactat. S-a luat act. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Se acceptă.
--	--	--

	regulament, substituirea cuvintelor „întreprinderile individuale” cu „întreprinzătorii individuali”. 3) La pct. 12, subpct. 7) cuvintele „<i>prin constituirea superficiei</i>” de substituit cu cuvintele „<i>de vânzarea-cumpărarea terenului aferent</i>”, având în vedere că obiectul regulamentului este vânzarea-cumpărarea terenurilor și nu constituirea dreptului de suprafață. 4) În pct. 17, alineatul 3, cuvintele „<i>elaborat conform prezentului punct</i>” de substituit cu cuvintele „<i>elaborat și recepționat în modul stabilit de legislația din domeniul cadastrului bunurilor imobile</i>”, deoarece modul de elaborare a planurilor geometrice nu constituie obiectul prezentului punct, acesta fiind reglementat de legislația din domeniul cadastrului. O modificare asemănătoare se cere a fi efectuată și în alineatul 5 din pct. 17, prin substituirea cuvintelor „<i>conform prezentului punct</i>” cu cuvintele „<i>potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislație</i>”. 5) Cu privire la pct. 21 din regulament, recomandăm reformularea normei, deoarece nu este clar conținutul normei și care situație practică s-a încercat a fi reglementată prin norma dată. 6) În ceea ce privește pct. 32 din regulament, nu este clar care anume modificări în documentația cadastrală sunt necesare de a fi efectuate după achitarea de către cumpărător a primei rate la procurarea terenului aferent. Legislația, prin prisma prevederilor Codului civil, oferă soluții de asigurare a vânzătorului la înstrăinarea imobilelor. Astfel, în cazul în care prețul se achită în rate, există următoarele posibilități de asigurare a vânzătorului: - fie contractul prevede dobândirea dreptului sub condiția suspensivă a achitării prețului (art. 432 alin. (2) lit. a) Cod civil), caz în care în registrul bunurilor imobile dreptul cumpărătorului se va înregistra provizoriu. - fie contractual de vânzare-cumpărare doar se notează în registrul bunurilor imobile, fără înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate al cumpărătorului. În acest caz, contractul trebuie să conțină astfel de clauză în mod expres (art. 432 alin. (3) Cod civil). Și doar după achitarea întregului preț, se va înregistra dreptul de proprietate al cumpărătorului. - fie în contract urmează a fi prevăzută clauza de inalienabilitate. În cazul dat, dreptul de proprietate al cumpărătorului se înregistrează în registrul bunurilor imobile, iar în privința acestui drept se notează interdicția stipulată în contract (art. 435 alin. (6) Cod civil), ceea ce presupune că până la achitarea prețului, cumpărătorul nu poate înstrăina bunul imobil. În contextul situațiilor descrise mai sus, propunem APP de a reformula pct. 32 din regulament și de reglementa în mod expres care situație s-a avut în vedere în norma respectivă. 7) Vizavi de prevederile pct. 34 din regulament, este necesară excluderea acestuia, deoarece modul de ținere a documentației cadastrale este reglementat de Legea cadastrului bunurilor imobile și actele normative în domeniu, și nu reprezintă obiectul de reglementare a regulamentului dat.	Se acceptă Se acceptă. S-a luat act.
--	---	--

Aviz repetat (nr. 36/01-06/958 din 25.07.2024)	În contextul celor expuse supra, solicităm la definitivarea proiectului să fie luate în considerație propunerile Agenției. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, urmare examinării proiectului definitivat al Hotărârii Guvernului ”Cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate a statului” (număr unic 537/APP/2024), prezentat repetat spre examinare, atestă că obiecțiile și propunerile formulate în avizul nr. 36/01-06/845 din 08.07.2024 au fost luate în considerație parțial. În acest context, în limita competențelor funcționale atribuite, comunicăm. În conformitate cu art. 2 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, banca centrală de date a cadastrului reprezintă baza de date care conține informații și date stocate privind bunurile imobile și drepturile patrimoniale înregistrate în registrul bunurilor imobile, valoarea bunurilor în scopul impozitării, informația din planul cadastral digital și informația din registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor. Planul cadastral se actualizează în baza planului geometric întocmit în urma lucrărilor cadastrale recepționate în conformitate cu art. 15 alin (11). În lipsa unui plan cadastral actualizat, nu este posibilă înregistrarea bunului imobil precum și a dreptului de proprietate sau alte drepturi reale asupra bunului imobil. În acest context, reiteram obiecția expusă anterior cu referire la alineatul 5 din pct. 5 al regulamentului, propunem la final completarea normei respective cu cuvintele „și se recepționează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”. Astfel de modificări sunt necesare de a fi operate pe întregul text al proiectului unde este prevăzută necesitatea elaborării/prezentării planul geometric al terenului aferent. Astfel, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru susține proiectul definitivat cu menținerea obiecției sus menționate.	S-a luat act. Se acceptă. S-a modificat și completat.
Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) (nr. 239 din 03.07.2024)	CALM a analizat prevederile proiectului de hotărâre prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului. 2. Legislația aplicabilă: • Constituția Republicii Moldova; • Codul funciar; • Codul administrativ; • Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova; • Legea privind administrația publică locală nr.436/2006; • Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă; • Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice; • Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice; • Legea nr. 1543/ 1998 cadastrului bunurilor imobile; • Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;	

	• Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale; • Hotărârea Guvernului nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică; • Hotărârea Guvernului nr. 1030/1998 despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile; 3. Constatări principale: 3.1. Proiectul, potrivit notei informative urmărește „ajustarea cadrului normativ existent la modificările legislației parvenite pe parcurs, inclusiv expunerea unor prevederi într-o modalitate mai clară, ce ar exclude prevederi echivoce și interpretative, precum și reglementarea unor situații neprevăzute inițial”. 3.2. Prin utilizarea în proiect a textului cu referință la „terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului,” se creează premise de neconstituționalitate a prevederilor hotărârii, care vor fi anulate de Curtea Constituțională, la prima sesizare. Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului a fost adoptată în perioada în care nu exista un concept de delimitare a proprietății publice și separare a proprietății de stat de cea a unităților administrativ-teritoriale. Un asemenea concept de delimitare a apărut abia prin Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale. Prin urmare, sensul/scopul adoptării Legii nr. 668/1995 a fost de a supune prohibiției (de a interzice legal) privatizarea unor terenuri destinate agriculturii, având în vedere potențialul economic, științific și de altă natură a acestor terenuri. Cu încălcarea Legii nr. 29/2018, la inițiativa conducerii anterioare a Agenției Proprietății Publice a fost promovată o nouă competență prin completarea (prin Legea nr. 302/2018) cu lit. f5) a art. 7 alin. (3) din Legea nr. 121/2007, și anume: „administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat și a celor indicate în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/comodat/superficie”. În context, menționăm, că Oficiile teritoriale ale Cancelariei de stat contestă în instanță deciziile consiliilor locale prin care se dau în locațiune/arendă/superficie bunuri ale UAT, pe motiv că „nu a fost efectuată delimitarea proprietății”, iar în speță, APP, după cum s-a relevat supra, și-a „arogat” noua competență legală prin sfidarea principiului (condiției) delimitării proprietății publice și al separării bunurilor statului de cele ale UAT cu acordul comun amiabil sau prin hotărâre a instanței de judecată. Sintagma „determinarea listei întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor ale căror terenuri rămân în proprietatea statului și prezentarea acesteia spre aprobare Parlamentului” din art. 8 al Codului funciar, având în vedere că reprezintă o redacție încă din 1991, când încă, de asemenea,	S-a luat act.
--	---	-----------------------------

nu exista conceptul de delimitare a proprietății publice, prin sintagma „rămân în proprietatea statului” semnifică că acestea „nu pot privatizate” sau altfel spus, aparțin domeniului public. Aceiași interpretare trebuie aplicată și în cazul sintagmei „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului” de la art. 9 din Codul funciar și care vizează competențele Consiliilor raionale și municipale, precum și sintagma „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita teritoriilor satelor (comunelor)”, de la art. 10, care vizează competența consiliilor satești (comunale) și orășenești. Dar chiar și dacă am merge pe o interpretare literală considerând a fi „proprietatea statului” și nu „domeniul public”, oricum, aceste terenuri, anterior de a fi aprobate într-o listă „ale căror terenuri rămân în proprietatea statului”, urmau a fi precedate de deciziile consiliilor raionale și municipale, satești (comunale) și orășenești pe teritoriul cărora sunt amplasate terenurile, și care aveau prin aceste decizii să-și exteriorizeze voința și viziunea.

Atenționăm, că în practica de jurisdicție a Curții Constituționale a Republicii Moldova în materie de delimitare a proprietății publice, Înalta Curte deja a opus efectele art. 9 și 10 din Codul funciar (în opoziție) cu cele din art. 8. Astfel, prin hotărârea Curții Constituționale nr. 12/2005, Curtea Constituțională a apreciat „îngrădirea dreptului unităților administrativ-teritoriale la proprietate, consfințit de art. 127 din Legea Supremă”, inter alia, a motivat că: „Avizele Guvernului, Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru, prezentate la solicitarea Curții Constituționale, nu conțin date concludente care ar demonstra că, din punct de vedere economic, ecologic, istorico-cultural sau al securității statului, terenurile respective au caracter strategic pentru Republica Moldova”.

Art. 22 alin. (2) din Legea nr. 29/2018 prevede:

„Drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică și a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară servesc: a) hotărîrea de Guvern, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a statului, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de ambele niveluri/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate aceste bunuri”.

3.3. Proiectul conține mai multe inadvertențe care, dacă nu vor fi soluționate/înlăturate de către autor, vor pune în pericol în general aplicabilitatea procedurii ce se aprobă. În special, este necesară clarificarea aspectelor ce vizează prohibiția legală (din 02.08.2023) de privatizare a „terenurilor date în arendă/în suprafață”.

4. Propuneri asupra proiectului.

4.1. În pct. 1 (Hotărârea Guvernului nr.91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului) subpct. 1) în hotărâre: d) punctul 2 se modifică și va avea următorul cuprins: „2. Terenurile proprietate publică a statului, inclusiv terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei

S-a luat act.

unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, se trec din administrarea autorităților publice centrale, a altor autorități publice, în administrarea Agenției Proprietății Publice, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015) urmează a fi exclus textul „inclusiv terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului,”, pe motiv că prezintă aspecte de neconstituționalitate. De asemenea, textul respectiv cu referință la

Legea nr. 668/1995 urmează a fi exclus din întreg proiectul și întreg documentul de bază care se modifică. Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului a fost adoptată în perioada în care nu exista un concept de delimitare a proprietății publice și separare a proprietății de stat de cea a unităților administrativ-teritoriale. Un asemenea concept de delimitare a apărut abia prin Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale. Prin urmare, sensul/scopul adoptării Legii nr. 668/1995 a fost de a supune prohibiției (de a interzice legal) privatizarea unor terenuri destinate agriculturii, având în vedere potențialul economic, științific și de altă natură a acestor terenuri.

Cu încălcarea Legii nr. 29/2018, la inițiativa conducerii anterioare a Agenției Proprietății Publice a fost promovată o nouă competență prin completarea (prin Legea nr. 302/2018) cu lit. f5) a art. 7 alin. (3) din Legea nr. 121/2007, și anume: „administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat și a celor indicate în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/comodat/superficie”. În context, menționăm, că Oficiile teritoriale ale Cancelariei de stat contestă în instanță deciziile consiliilor locale prin care se dau în locațiune/arendă/superficie bunuri ale UAT, pe motiv că „nu a fost efectuată delimitarea proprietății”, iar în speță, APP, după cum s-a relevat supra, și-a „arogat” noua competență legală prin sfidarea principiului (condiției) delimitării proprietății publice și al separării bunurilor statului de cele ale UAT cu acordul comun amiabil sau prin hotărâre a instanței de judecată.

Sintagma „determinarea listei întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor ale căror terenuri rămân în proprietatea statului și prezentarea acesteia spre aprobare Parlamentului” din art. 8 al Codului funciar, având în vedere că reprezintă o redacție încă din 1991, când încă, de asemenea, nu exista conceptul de delimitare a proprietății publice, prin sintagma „rămân în proprietatea statului” semnifică că acestea „nu pot privatizate” sau altfel spus, aparțin domeniului public. Aceiași interpretare trebuie aplicată și în cazul sintagmei „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului” de la art. 9 din Codul funciar și care vizează competențele Consiliilor raionale și municipale, precum și sintagma „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita teritoriilor satelor (comunelor)”, de la

art. 10, care vizează competența consiliilor satești (comunale) și orașenești. Dar chiar și dacă am merge pe o interpretare literală considerând a fi „proprietatea statului” și nu „domeniul public”, oricum, aceste terenuri, anterior de a fi aprobate într-o listă „ale căror terenuri rămân în proprietatea statului”, urmau a fi precedate de deciziile consiliilor raionale și municipale, satești (comunale) și orașenești pe teritoriul cărora sunt amplasate terenurile, și care aveau prin aceste decizii să-și exteriorizeze voința și viziunea.

Atenționăm, că în practica de jurisdicție a Curții Constituționale a Republicii Moldova în materie de delimitare a proprietății publice, Înalta Curte deja a opus efectele art. 9 și 10 din Codul funciar (în opoziție) cu cele din art. 8. Astfel, prin hotărârea Curții Constituționale nr. 12/2005, Curtea Constituțională a apreciat „îngrădirea dreptului unităților administrativ-teritoriale la proprietate, consfințit de art. 127 din Legea Supremă”, inter alia, a motivat că: „Avizele Guvernului, Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru, prezentate la solicitarea Curții Constituționale, nu conțin date concludente care ar demonstra că, din punct de vedere economic, ecologic, istorico-cultural sau al securității statului, terenurile respective au caracter strategic pentru Republica Moldova”.

Art. 22 alin. (2) din Legea nr. 29/2018 prevede:

„Drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică și a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară servesc: a) hotărârea de Guvern, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a statului, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de ambele niveluri/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate aceste bunuri”.

4.2. În pct. 1 (d) punctul 5 se modifică și va avea următorul cuprins: „5. (...) Suprafața terenului aferent construcției proprietate privată care se solicită prin cerere de către persoane fizice și juridice în arendă/locățiune/superficie/instituirea servituții, se stabilește în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de categoria de destinație și modul de folosință a construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcțiilor și urbanismului) cuvintele „de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător” urmează a fi substituite cu cuvintele „și verificată în modul corespunzător de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului”, în caz contrar s-ar subînțelege că „verificarea corespunzătoare” trebuie să fie efectuată de un alt specialist. Obiecția este valabilă și pentru subpct. 3) anexa nr. 2 pct. 7. Mai mult, în alte norme ale proiectului, autorul utilizează formularea corectă.

De asemenea, după cuvintele „modul de folosință” urmează a se completa cu cuvintele „ale terenului și”, pe motiv că caracteristicile specificate (categoria de destinație și modul de

S-a luat act.

Conform obiecțiilor/propunerilor MIDR nu este necesar de specificat.

	folosință) conform Codului funciar sunt ale terenului, iar a construcției este doar modul de folosință. 4.3. Referitor la pct. 1 (e) în denumirea Capitolului II al Regulamentului, cuvântul „superficie” se substituie cu cuvântul „servitute”) menționăm că, în textul de bază al acestui Capitol (II al Regulamentului) se mai conțin norme în care figurează cuvântul (superficie) care este propus de autor de a se substitui în titlul Capitolului. 4.4. În pct. 1 (23. De plata redevenței anuale se scutesc: (...) după cuvintele „se scutesc”, se propune a se înlocui textul de la lit. a), b) și c) din proiect, cu textul cu următorul cuprins: „subiecții prevăzuți la Art. 29 alin. (21) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, cu modificările și completările ulterioare”. Unele din categoriile de bunuri ale subiecților vizati sunt în exclusivitate proprietate a UAT și nu ale statului (case de locuit individuale, case de vacanță, anexe gospodărești și grădini). 4.5. Referitor la pct. 1 (27. Redevența va fi plătită anual într-o sigură rată, până la data de 31 ianuarie pentru anul în curs. La solicitare, Agenția Proprietății Publice poate stabili plata redevenței în mai multe rate) considerăm că, în general, achitarea redevenței trebuie să se realizeze în arierate (la expirarea perioadei), în mod similar chiriei din locațiune (art. 1262 alin. (1) din Codul civil), iar pentru achitarea acesteia trebuie să existe două opțiuni: trimestrială sau anuală. Având în vedere achitarea în arierate, din punct de vedere al încasărilor la bugetul public, prioritară este achitarea trimestrială (care trebuie promovată prioritar în proiect față de achitarea anuală). 4.6. Referitor la pct. 1 (35. La cerere se anexează următoarele acte (într-un singur fișier format pdf.) 4) Datele IDNO ale persoanei juridice – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, copia buletinului de identitate – pentru persoanele fizice; 6) autorizația de construire și actul de inspectare a construcției, în cazul construcțiilor nefinalizate) menționăm că întreprinderi individuale nu mai există ca entități, fiind înlocuite de întreprinzătorii individuali (persoane fizice). Această obiecție este valabilă și pentru subpct. 4) anexa nr. 3 pct. 12. lit. b), pct. 19 subpct. 2). Cât privește condiția de anexare a autorizației de construire în cazul construcțiilor nefinalizate, având în vedere că pentru obținerea actelor permise superficiarului i se cere acordul în scris al proprietarului, nu va fi posibilă în principiu obținerea de către solicitant a autorizației de construire, dacă nu va deține superficie asupra terenului. Această obiecție este valabilă și pentru subpct. 4) anexa nr. 3 pct. 12. lit. e), pct. 19 subpct. 4). 4.7. Referitor la pct. 1 (39. În cazul în care beneficiarul refuză achitarea plății stabilite de Agenție, lista beneficiarilor în acest sens va fi prezentat organului fiscal de stat pentru încasare sub dispoziția fiscală a taxei pentru folosința terenului conform legislației fiscale, or folosința bunurilor imobile proprietate a statului gratuit este interzisă) considerăm inadecvată formularea „încasare sub dispoziția fiscală a taxei pentru folosința terenului” pentru că legislația fiscală nu	Se acceptă. Modificat. Nu se acceptă. Includerea prevederii respective în Regulament facilitează aplicarea actului normativ. Nu se acceptă. Se acceptă parțial. Datele IDNO și copia buletinului se exclud. S-a luat act. Codul fiscal necesită să fie modificat și va cunoaște o asemenea taxă.
--	--	--

	cunoaște o asemenea taxă de stat (obligație fiscală) și în general, organul fiscal de stat asigură „executarea silită a obligației fiscale”, nu și a celorlalte plăți legale sau contractuale. 4.8. Referitor la pct. 1 (4) Se completează cu anexa nr. 3 cu următorul cuprins: 3. Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 7) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață) pentru a avea vreun sens Regulamentul (anexa nr. 3) ce se aprobă prin proiect, considerăm necesară completarea alin. 7) cu textul cu următorul cuprins: „după data de 02.08.2023”. Prin Legea nr. 193/2023 (în vigoare din 02.08.2023) a fost modificată Legea nr. 121/2007, inclusiv completate articolele după cum urmează: art. 13, alineatul (1) cu litera f1) și articolul 53, alineatul (5), cu litera c1), care conțin prohibiția privatizării „terenurilor proprietate publică, date în arendă/în suprafață”, însă ca orice normă civilă, aceasta nu poate avea caracter retroactiv. În cazul în care autorul are o altă viziune, considerăm necesară o lege interpretativă privind modul de aplicare a prohibiției în cauză. În orice caz, până la interpretarea legii sub acest aspect, nu se poate promova proiectul de aprobare a Regulamentului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, or majoritatea absolută a titularilor dețin suprafață, dobândită ca efect al legii (nr. 133/2018, începând cu 01.03.2019). 4.9. În pct. 1 (12). La cerere se anexează următoarele acte (într-un singur fișier format pdf.): 7) acordul proprietarilor/coproprietarilor de bunuri imobile amplasate pe teren, ale căror drepturi ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței, după caz), considerăm necesară substituirea cuvintelor „amplasate pe” cu cuvintele „amplasate anterior formării cadastrale pe același”, pentru că la vânzare terenul deja trebuie să fie format (prin separare sau divizare a terenului inițial) și înregistrat cu un număr cadastral distinct, dacă pe același teren erau înregistrate anterior mai multe construcții cu titulari diferiți sau moduri de folosință diferite (de ex., locative și comerciale). 4.10. În pct. 1 (16). Agenția Proprietății Publice stabilește prețul de vânzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, aplicând coeficientul de amplasare și amenajare, prevăzut la prezentul Regulament) considerăm că nu este adecvată formularea normei date din proiect, impunându-se revizuirea, pentru că crează impresia (interpretarea) că APP vinde terenul aferent la preț normativ, utilizând coeficienții indicați, dar nu la preț de piață, conform raportului de evaluare. 4.11. În pct. 1 (20). La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: să dispună elaborarea schemei terenului aferent și să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric) considerăm necesară excluderea sintagmei „cu suprafața indicată în planul geometric”, pe motiv că norma crează o falsă impresie că se impune suprafața indicată în planul geometric.	Nu se acceptă. Deținerea unui drept real este urmare a unei tranzacții sau relație funciară. Faptul că suprafața a apărut/survenit pentru unele bunuri imobile nu implică și intrarea în drepturi reale a potențialilor beneficiari, or neîncasarea mijloacelor financiare sub nici o formă odată cu ”nașterea” acestui drept este un exemplu despre constituirea reală a dreptului. Dreptul în cauză urmează să fie pus în dispoziții reale. Nu se acceptă. Reformularea poate crea ambiguitate de aplicare. Formarea prin separare va fi o procedură ulterioară delimitării din oficiu pentru Agenție și aducerea în albia regulamentară a bunurilor imobile care se află sub diferite complexitate funciară sau de proprietate. Nu se acceptă. Este explicată modalitatea. Nu se acceptă. În cazul în care va fi înregistrat acest considerent urmare aprobării proiectului, va fi reformulat.
--	--	---

	4.12. În pct. 1 (21. 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) este necesară completarea după cuvântul „anterior” cu cuvântul „anterior” (a se vedea argumentarea de la pct. 4.9). 4.13. În pct. 1 (22. Decizia de refuz pentru vânzarea terenului aferent se comunică cumpărătorului în termen de 10 zile de la emitere și trebuie să conțină motivele care fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului aferent. Decizia de refuz se contestă în ordinea prevăzută de Codul administrativ) cuvintele „se contestă” urmează a fi substituite cu cuvintele „se poate contesta”. Formularea actuală din proiect este una imperativă și inadecvată. În altă normă similară din proiect, autorul utilizează terminologia corectă „poate contesta”. 4.14. În pct. 1 (24. Planul geometric al terenului din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se aprobă de primarul localității, iar al terenului din domeniul privat al statului – de Agenția Proprietății Publice. Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesitățile tehnologice sau pentru exploatarea construcțiilor, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorității publice locale sau în administrarea Agenției Proprietății Publice) cuvântul „aprobă” urmează a fi substituit cu cuvântul „semnează”, cuvântul „trec” urmează a fi semnat cu cuvântul „rămâne”, iar cuvintele „fondul de rezervă al” urmează a fi substituit cu cuvântul „administrarea”. Conform noului Cod funciar, în general, nu există categorie de destinație a terenurilor – fond de rezervă. A se vedea și prevederile art. 19 alin. (12) din noul Cod funciar, care stipulează că: „Terenul aferent neutilizat pentru necesități tehnologice este administrat de autoritatea administrației publice locale, respectiv, de autoritatea administrativă centrală în domeniul administrării și deținerii proprietății publice”. 4.15. În pct. 1 (25. În cazul în care autoritățile nominalizate mai sus au stabilit că terenul solicitat pentru cumpărare nu poate fi privatizat, ele prezintă solicitantului, în termen de 10 zile, un aviz în care indică temeiurile ce nu permit privatizarea terenului respectiv) cifrele (numărul natural) „10” urmează a fi substituite cu cifrele „30”, iar cuvântul „aviz” urmează a fi substituit cu cuvintele „răspuns în scris sau, cu acceptul solicitantului, în formă electronică”. Art. 19 alin. (9) din noul Cod funciar, care va intra în vigoare din 07.03.2025, prevede: „În cazul refuzului de a vinde terenul aferent, autoritatea administrației publice locale îi prezintă cumpărătorului, în termen de 30 de zile calendaristice, un răspuns în scris, în care indică motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului aferent”. Totodată, sunt pertinente normele Codului administrativ, care prevede că pentru o procedură administrativă sunt necesare, de regulă 30 de zile (sau mai mult). 4.16. Referitor la pct. 1 (28. Terenurile care depășesc suprafața atribuită în mod gratuit pentru construirea caselor individuale, aflate în folosința proprietarilor construcțiilor, vor fi vândute acestora la preț normativ în corespundere cu art. 4 alin. (10) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, dacă din surplusurile	Nu este clară obiecția. Se acceptă. Se acceptă parțial. Se substituie cuvântul „fondul de rezervă al” cu ”administrarea” Se acceptă. Modificat. S-a luat act. Modificările de rigoare vor fi inițiate ulterior intrării în vigoare a noului Cod Funciar nr. 22/2024 (07.03.2025).
--	---	---

	existente nu pot fi formate alte bunuri imobile de sine stătătoare. În acest caz, surplusurile de teren vor fi vândute în procesul administrativ de transmitere dreptului de proprietate asupra terenului, în corespundere cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut (împroprietărire) menționăm, că prevederile anexei nr. 3 (din care face parte pct. 28) nu se referă la terenurile aferente construcțiilor nelocative. Totodată, vânzarea la preț normativ trebuie exclusă, fiind legitimă doar opțiunea, la preț de piață, conform raportului de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ. A se vedea în acest sens și prevederile art. 17 alin. (2) din noul Cod funciar. 4.17. În pct. 1 (30. Vânzătorul este obligat: 2) să prevină Cumpărătorul: că poate începe lucrările de construcție pe terenul cumpărat numai după primirea permisului respectiv al organelor de urbanism și arhitectură) cuvintele „primirea permisului respectiv al organelor de urbanism și arhitectură” urmează a fi substituite cu cuvintele „obținerea actelor permise în construcții” (menționăm, că sintagma „organe de urbanism și arhitectură” este perimată pentru că terminologia Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 în acest sens este „structuri specializate din cadrul autorităților administrației publice locale; cuvântul „organ” semnifică mai degrabă o autoritate publică centrală); 4.18. În pct. 1 (32. (...) Documentul care certifică achitarea prețului de vânzare a terenului sau a primei rate va fi prezentat la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului) cuvintele „va fi prezentat” se propune completarea cu cuvintele „și documentul care certifică achitarea impozitului privat vor fi prezentate”. Conform legii bugetului de stat anuală, la deetimizarea proprietății publice, cumpărătorul achită impozitul privat (1% din prețul contractului). 4.19. În pct. 1 (36. Mijloacele bănești provenite de la vânzarea terenurilor proprietate publică a statului se varsă în bugetul de stat sau, după caz, în bugetele unităților administrativ-teritoriale respective) urmează a fi excluse cuvintele „a statului” și completat cu cuvintele „în dependență de apartenența proprietății”. 4.20. În pct. 1 (37. Documentele ce țin de vânzarea-cumpărarea terenului aferent se păstrează de către Vânzător în mape speciale cinci ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului) cuvintele „cinci ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului” urmează a fi substituite cu cuvintele „conform cerințelor de arhivare”. Solicităm avizarea suplimentară a conținutului prezentei norme cu Serciciul de stat de arhivă. 4.21. Referitor la pct. 1 (Model la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente 1. Prezentul Contract este întocmit conform legilor privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, privind administrația publică locală, cadastrul bunurilor imobile, privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul	Se acceptă. Modificat. Nu se acceptă. Depășeste competența APP. Se acceptă. Modificat Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Va fi ajustat la abrogare.
--	---	---

Aviz repetat (nr. 275 din 01.08.2024)	funciar, Codului funciar) propunem reformularea conținutului normei date (de ex. generic „conform legislației funciare și cadastrale în vigoare”), având în vedere că Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legea nr. 1247/1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar se abrogă conform art. 79 alin. (3) din noul Cod funciar, la data intrării în vigoare. Având în vedere situația și argumentele expuse, CALM nu susține promovarea actualei versiuni a proiectului până la soluționarea problemelor, luarea în considerație a propunerilor și observațiilor menționate. Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Agenției Proprietății Publice nr. 03-03-4793 din 22.07.2024 de avizare repetată a proiectului de hotărâre cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (număr unic 537/APP/2024), [în continuare – proiectul]. CALM a analizat prevederile proiectului de hotărâre prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului. 2. Legislația aplicabilă: • Constituția Republicii Moldova; • Codul funciar; • Codul administrativ; • Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova; • Legea privind administrația publică locală nr.436/2006; • Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă; • Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice; • Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice; • Legea nr. 1543/ 1998 cadastrului bunurilor imobile; • Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului; • Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale; • Hotărârea Guvernului nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică; Hotărârea Guvernului nr. 1030/1998 despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile. 3. Constatări principale: 3.1. Proiectul, potrivit notei informative, urmărește „ajustarea cadrului normativ existent la modificările legislației parvenite pe parcurs, inclusiv expunerea unor prevederi într-o modalitate mai clară, ce ar exclude prevederi echivoce și interpretative, precum și reglementarea unor situații neprevăzute inițial”.	S-a luat act. S-a luat act. APP a fost abilitat cu competențe de administrare a terenurilor agricole
---	---	---

	3.2. Prin utilizarea în proiect a textului cu referință la „terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului,” se creează premise de neconstituționalitate a prevederilor hotărârii, care vor fi anulate de Curtea Constituțională, la prima sesizare. Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului a fost adoptată în perioada în care nu exista un concept de delimitare a proprietății publice și separare a proprietății de stat de cea a unităților administrativ-teritoriale. Un asemenea concept de delimitare a apărut abia prin Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale. Prin urmare, sensul/scopul adoptării Legii nr. 668/1995 a fost de a supune prohibiției (de a interzice legal) privatizarea unor terenuri destinate agriculturii, având în vedere potențialul economic, științific și de altă natură a acestor terenuri. Cu încălcarea Legii nr. 29/2018, la inițiativa conducerii anterioare a Agenției Proprietății Publice a fost promovată o nouă competență prin completarea (prin Legea nr. 302/2018) cu lit. f5) a art. 7 alin. (3) din Legea nr. 121/2007, și anume: „administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat și a celor indicate în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/comodat/superficie”. În context, menționăm, că Oficiile teritoriale ale Cancelariei de stat contestă în instanță deciziile consiliilor locale prin care se dau în locațiune/arendă/superficie bunuri ale UAT, pe motiv că „nu a fost efectuată delimitarea proprietății”, iar în speță, APP, după cum s-a relevat supra, și-a „arogat” noua competență legală prin sfidarea principiului (condiției) delimitării proprietății publice și al separării bunurilor statului de cele ale UAT cu acordul comun amiabil sau prin hotărâre a instanței de judecată. Sintagma „determinarea listei întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor ale căror terenuri rămân în proprietatea statului și prezentarea acesteia spre aprobare Parlamentului” din art. 8 al Codului funciar, având în vedere că reprezintă o redacție încă din 1991, când încă, de asemenea, nu exista conceptul de delimitare a proprietății publice, prin sintagma „rămân în proprietatea statului” semnifică că acestea „nu pot privatizate” sau altfel spus, aparțin domeniului public. Aceiași interpretare trebuie aplicată și în cazul sintagmei „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului” de la art. 9 din Codul funciar și care vizează competențele Consiliilor raionale și municipale, precum și sintagma „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita teritoriilor satelor (comunelor)”, de la art. 10, care vizează competența consiliilor satești (comunale) și orășenești. Dar chiar și dacă am merge pe o interpretare literală considerând a fi „proprietatea statului” și nu „domeniul public”, oricum, aceste terenuri, anterior de a fi aprobate într-o listă „ale căror terenuri rămân în proprietatea statului”, urmau a fi precedate de deciziile consiliilor raionale și municipale,	proprietate publică a statului incluse în Anexa la Legea nr. 668/1995 urmare modificărilor operate la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetaticizarea proprietății publice. Respectiv, la momentul actual, atât Legea nr. 668/1995 cât și Legea nr. 121/2007 sunt în vigoare, și respectiv terenurile agricole sunt în administrarea APP.
--	---	--

sătești (comunale) și orășenești pe teritoriul cărora sunt amplasate terenurile, și care aveau prin aceste decizii să-și exteriorizeze voința și viziunea. Atenționăm, că în practica de jurisdicție a Curții Constituționale a Republicii Moldova în materie de delimitare a proprietății publice, Înalta Curte deja a opus efectele art. 9 și 10 din Codul funciar (în opoziție) cu cele din art. 8. Astfel, prin hotărârea Curții Constituționale nr. 12/2005, Curtea Constituțională a apreciat „îngrădirea dreptului unităților administrativ-teritoriale la proprietate, consfințit de art. 127 din Legea Supremă”, inter alia, a motivat că: „Avizele Guvernului, Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru, prezentate la solicitarea Curții Constituționale, nu conțin date concludente care ar demonstra că, din punct de vedere economic, ecologic, istorico-cultural sau al securității statului, terenurile respective au caracter strategic pentru Republica Moldova”. Art. 22 alin. (2) din Legea nr. 29/2018 prevede: „Drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică și a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară servesc: a) hotărârea de Guvern, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a statului, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de ambele niveluri/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate aceste bunuri”. 3.3. Proiectul conține mai multe inadvertențe care, dacă nu vor fi soluționate/înlăturate de către autor, vor pune în pericol în general aplicabilitatea procedurii ce se aprobă. În special, este necesară clarificarea aspectelor ce vizează prohibiția legală (din 02.08.2023) de privatizare a „terenurilor date în arendă/în suprafață”. 4. Propuneri asupra proiectului. 4.1. În pct. 1 (Hotărârea Guvernului nr.91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului) subpct. 1) în hotărâre: d) punctul 2 se modifică și va avea următorul cuprins: „2. Terenurile proprietate publică a statului, inclusiv terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, se trec din administrarea autorităților publice centrale, a altor autorități publice, în administrarea Agenției Proprietății Publice, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015) urmează a fi exclus textul „inclusiv terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului,”, pe motiv că prezintă aspecte de neconstituționalitate. Terenurile specificate în Legea nr. 668/1995 nu au fost supuse delimitării după apartenență pentru ca APP să le preia în administrarea sa. De asemenea, textul respectiv cu referință la	S-a luat act. Terenurile agricole proprietate publică a statului înregistrate ca proprietate publică a statului în temeiul Legii nr.668/1995 nu cad sub incidența prevederilor art.17 al Legii nr.29/2018, și respectiv nu se supun delimitării după apartenență și domeniu. S-a luat act. Nu se acceptă. Atât Legea nr.668/1995, cât și Legea nr.121/2007 sunt în vigoare. La momentul actual mențiunea ”aspecte de neconstituționalitate” sunt contrar prevederilor legale.
--	---

	Legea nr. 668/1995 urmează a fi exclus din întreg proiectul și întreg documentul de bază care se modifică. Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului a fost adoptată în perioada în care nu exista un concept de delimitare a proprietății publice și separare a proprietății de stat de cea a unităților administrativ-teritoriale. Un asemenea concept de delimitare a apărut abia prin Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale. Prin urmare, sensul/scopul adoptării Legii nr. 668/1995 a fost de a supune prohibiției (de a interzice legal) privatizarea unor terenuri destinate agriculturii, având în vedere potențialul economic, științific și de altă natură a acestor terenuri. Cu încălcarea Legii nr. 29/2018, la inițiativa conducerii anterioare a Agenției Proprietăți Publice a fost promovată o nouă competență prin completarea (prin Legea nr. 302/2018) cu lit. f5) a art. 7 alin. (3) din Legea nr. 121/2007, și anume: „administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat și a celor indicate în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/comodat/superficie”. În context, menționăm, că Oficiile teritoriale ale Cancelariei de stat contestă în instanță deciziile consiliilor locale prin care se dau în locațiune/arendă/superficie bunuri ale UAT, pe motiv că „nu a fost efectuată delimitarea proprietății”, iar în speță, APP, după cum s-a relevat supra, și-a „arogat” noua competență legală prin sfidarea principiului (condiției) delimitării proprietății publice și al separării bunurilor statului de cele ale UAT cu acordul comun amiabil sau prin hotărâre a instanței de judecată. Sintagma „determinarea listei întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor ale căror terenuri rămân în proprietatea statului și prezentarea acestora spre aprobare Parlamentului” din art. 8 al Codului funciar, având în vedere că reprezintă o redacție încă din 1991, când încă, de asemenea, nu exista conceptul de delimitare a proprietății publice, prin sintagma „rămân în proprietatea statului” semnifică că acestea „nu pot privatizate” sau altfel spus, aparțin domeniului public. Aceiași interpretare trebuie aplicată și în cazul sintagmei „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului” de la art. 9 din Codul funciar și care vizează competențele Consiliilor raionale și municipale, precum și sintagma „stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita teritoriilor satelor (comunelor)”, de la art. 10, care vizează competența consiliilor satești (comunale) și orășenești. Dar chiar și dacă am merge pe o interpretare literală considerând a fi „proprietatea statului” și nu „domeniul public”, oricum, aceste terenuri, anterior de a fi aprobate într-o listă „ale căror terenuri rămân în proprietatea statului”, urmau a fi precedate de deciziile consiliilor raionale și municipale, satești (comunale) și orășenești pe teritoriul cărora sunt amplasate terenurile, și care aveau prin aceste decizii să-și exteriorizeze voința și viziunea.	APP a fost abilitat cu competențe de administrare a terenurilor agricole proprietate publică a statului incluse în Anexa la Legea nr. 668/1995 urmare modificărilor operate la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetativizarea proprietății publice. Respectiv, la momentul actual, atât Legea nr. 668/1995 cât și Legea nr. 121/2007 sunt în vigoare, și respectiv terenurile agricole sunt în administrarea APP.
--	--	--

Atenționăm, că în practica de jurisdicție a Curții Constituționale a Republicii Moldova în materie de delimitare a proprietății publice, Înalta Curte deja a opus efectele art. 9 și 10 din Codul funciar (în opoziție) cu cele din art. 8. Astfel, prin hotărârea Curții Constituționale nr. 12/2005, Curtea Constituțională a apreciat „îngrădirea dreptului unităților administrativ-teritoriale la proprietate, consfințit de art. 127 din Legea Supremă”, inter alia, a motivat că: „Avizele Guvernului, Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare, Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru, prezentate la solicitarea Curții Constituționale, nu conțin date concludente care ar demonstra că, din punct de vedere economic, ecologic, istorico-cultural sau al securității statului, terenurile respective au caracter strategic pentru Republica Moldova”. Art. 22 alin. (2) din Legea nr. 29/2018 prevede: „Drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică și a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară servesc: a) hotărîrea de Guvern, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a statului, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de ambele niveluri/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate aceste bunuri”. 4.2. În pct. 1 (d) punctul 5 se modifică și va avea următorul cuprins: „5. (...) Suprafața terenului aferent construcției proprietate privată care se solicită prin cerere de către persoane fizice și juridice în arendă/locățiune/superficie/instituirea servituții, se stabilește în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de categoria de destinație și modul de folosință a construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcțiilor și urbanismului) cuvintele „de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător” urmează a fi substituite cu cuvintele „și verificată în modul corespunzător de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului”, în caz contrar s-ar subînțelege că „verificarea corespunzătoare” trebuie să fie efectuată de un alt specialist. Obiecția este valabilă și pentru subpct. 3) anexa nr. 2 pct. 7. Mai mult, în alte norme ale proiectului, autorul utilizează formularea corectă ceea ce denotă o intenție diferită a autorului sau nerespectarea terminologiei unice. De asemenea, după cuvintele „modul de folosință” urmează a se completa cu cuvintele „ale terenului și”, pe motiv că caracteristicile specificate (categoria de destinație și modul de folosință) conform Codului funciar sunt ale terenului, iar a construcției este doar modul de folosință. 4.3. Referitor la pct. 1 (f) în denumirea Capitolului II al Regulamentului, cuvântul „superficie” se substituie cu cuvântul „servitute”) menționăm că, în textul de bază al acestui Capitol (II al Regulamentului) se mai conțin norme în care figurează cuvântul (superficie) care este propus de autor de a se substitui în titlul Capitolului.	S-a luat act. Terenurile agricole proprietate publică a statului înregistrate ca proprietate publică a statului în temeiul Legii nr.668/1995 nu cad sub incidența prevederilor art.17 al Legii nr.29/2018, și respectiv nu se supun delimitării după apartenență și domeniu. Se acceptă parțial. Urmare obiecțiilor Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, pct.5 a rămas în redacția inițială, iar pct. 5¹ fost modificat. Se acceptă parțial. S-a exclus cuvintele „categoria de destinație”. Se acceptă. S-a exclus cuvintele superficie.
---	--

	4.4. În subpct. 2) anexa nr. 2 (16. Termenul de suprafață legală se instituie prin efectul Legii nr. 133/2018) formularea „se instituie prin efectul legii” cu referință la „termen” este inadecvată. Dacă autorul a avut în vedere aplicarea prin analogie a normelor din Legea nr. 133/2018 (termenul de suprafață în privința construcțiilor amplasate pe terenurile private se stabilește pe durata prezumată a existenței construcției), atunci urmează a se reformula corespunzător, în orice caz, formularea „se instituie prin efectul Legii” este inadecvată. 4.5. În subpct. 2) anexa nr. 2 (23. Supraficiarii care cad sub incidența prevederilor pct. 14 lit. a)-d), urmează să plătească pentru folosirea terenului care se stabilește de către Agenție în conformitate cu art. 17¹ alin. (3) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerarea proprietății publice, din data intrării în vigoare a prevederii (Legea nr. 220/2021) pe durata acțiunii acestora) menționăm, că hotărârea de Guvern, cu atât mai mult Agenția Proprietății Publice nu pot înlătura efectul Legii nr. 133/2018, care a stabilit clar data de la care se achită redevența pentru suprafața legală (01.03.2019). Prin urmare, norma necesită a fi reformulată inclusiv pentru a nu cauza prejudicii bugetului public. Obiecția se referă și la pct. 32 din anexa nr. 2. 4.6. Referitor la subpct. 2) anexa nr. 2 (V. PROCEDURA DE ELIBERARE A ACORDULUI PRIVIND DETERMINAREA SUPRAFEȚEI TERENULUI SUPRAFICIE) după cuvântul „TERENULUI” urmează a se completa cu cuvintele „GREVAT CU”. 4.7. Referitor la subpct. 2) anexa nr. 2 (35. În cazul în care beneficiarul refuză achitarea plății stabilite de Agenție, lista beneficiarilor în acest sens va fi prezentată organului fiscal de stat pentru încasare sub dispoziția fiscală a taxei pentru folosința terenului conform legislației fiscale, or folosința bunurilor imobile proprietate a statului gratuit este interzisă) considerăm inadecvată formularea „încasare sub dispoziția fiscală a taxei pentru folosința terenului” pentru că legislația fiscală nu cunoaște o asemenea taxă de stat (obligație fiscală) și în general, organul fiscal de stat asigură „executarea silită a obligației fiscale”, nu și a celorlalte plăți legale sau contractuale. În acest sens, norma urmează a fi reformulată în sensul în care Agenția Proprietății Publice încasează forțat prin instanța de judecată datoriile la plata redevenței și majorarea de întârziere, dacă supraficiarii admit întârzieri de plată mai mari de șase luni (sau alt termen considerat rezonabil). 4.8. Subpct. 2) anexa nr. 2 (39. Acordul pentru determinarea suprafeței terenului transmis în suprafață a suprafeței terenului proprietate publică aferent construcției eliberat de Agenția Proprietății Publice trebuie să conțină date privind...) urmează a se completa cu poziții noi care să conțină „numărul și data hotărârii de Guvern prin care a fost aprobată proprietatea statului asupra terenului în urma delimitării după apartenență”. Obiecția este valabilă și pentru „Modelul acordului pentru determinarea suprafeței terenului transmis în suprafață” și „Modelul cererii privind eliberarea acordului pentru determinarea suprafeței terenului”.	Nu se acceptă. În proiect acum pct.14, cu respectarea noțiunilor conform Legii nr. 1125/2002 S-a luat act. Plata urmează a fi percepută începând cu 01.03.2019. S-a luat act. Urmare obiecțiilor Ministerului Justiției, capitolul V a fost redenumit.
--	---	--

	4.9. Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (3. Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 7) terenurile proprietate publică, date în arendă/în suprafață) pentru a avea vreun sens Regulamentul (anexa nr. 3) ce se aprobă prin proiect, considerăm necesară completarea alin. 7) cu textul cu următorul cuprins: „după data de 02.08.2023”. Prin Legea nr. 193/2023 (în vigoare din 02.08.2023) a fost modificată Legea nr. 121/2007, inclusiv completate articolele după cum urmează: art. 13, alineatul (1) cu litera f1) și articolul 53, alineatul (5), cu litera c1), care conțin prohibiția privatizării „terenurilor proprietate publică, date în arendă/în suprafață”, însă ca orice normă civilă, aceasta nu poate avea caracter retroactiv. În cazul în care autorul are o altă viziune, considerăm necesară o lege interpretativă privind modul de aplicare a prohibiției în cauză. În orice caz, până la interpretarea legii sub acest aspect, nu se poate promova proiectul de aprobare a Regulamentului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, or majoritatea absolută a titularilor dețin suprafață, dobândită ca efect al legii (nr. 133/2018, începând cu 01.03.2019). 4.10. Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (5. ... Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, pentru exploatare, de un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, ...) cuvintele „adiacent al acesteia, pentru exploatare,” urmează a fi substituite cu cuvintele „aferent elaborate”. În primul rând construcția gramaticală criticată este incorect formulată (gramatical), totodată în același punct (5) – schema este a terenului aferent (nu adiacent). 4.11.1 Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (12. La cerere se anexează următoarele acte (într-un singur fișier format pdf.): d) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului) în condițiile în care autoritățile publice au acces liber la datele din Registrul bunurilor imobile, necesitatea prezentării extraselor de către solicitanți, considerăm că nu se justifică, fiind o perpetuare a unui birocratism și formalism excesiv - reminescentă din trecut. În acest sens, propunem excluderea. 4.11.2 Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (12. La cerere se anexează următoarele acte (într-un singur fișier format pdf.): 7) acordul proprietarilor/coproprietarilor de bunuri imobile amplasate pe teren, ale căror drepturi ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței, după caz) menționăm, că celelalte alineate din pct. 12 sunt notate cu litere, iar alin. 7) și alin. 6) – cifre (fiind necesară continuarea notării cu litere). Totodată, cuvintele „pe teren, ale căror drepturi ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței” urmează a fi substituite cu cuvintele „pe terenul care anterior (până la formare) a avut același număr cadastral” (din care a fost format terenul solicitat cumpărării). Este de menționat și eroarea că a rămas textul „ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței” de la o normă din alt Regulament (ce vizează suprafața). 4.12. Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (16. Agenția Proprietății Publice stabilește prețul de vânzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, aplicând coeficientul de	Concretizare: la alin. 7) din pct. 3 al proiectului, prin expresia „terenuri proprietate publică” se subînțelege expresia „terenurile din domeniul public date în arendă/suprafață”, iar la o ulterioară modificare a Legii nr. 121/2007 se va ține cont de neclaritatea dată Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Concretizare. Prețul se stabilește conform Borderoului de calcul în care
--	---	--

	amplasare și amenajare, prevăzut la prezentul Regulament) – norma este inadecvat formulată, pentru că APP stabilește prețul normativ în Borderoul de calcul, în care aplică coeficientul de amplasare și amenajare, preț care se compară cu prețul de piață evaluat conform raportului de evaluare, iar prețul de vânzare este (se stabilește) prețul mai mare. 4.13. Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (17. ... Planul geometric al terenurilor, elaborat conform prezentului punct se coordonează de Agenția Proprietății Publice, în baza căruia aceasta dispune determinarea valorii de piață a terenului aferent solicitat spre cumpărare de către un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și întocmește borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare în patru exemplare, conform modelului indicat în anexa nr.3) cuvântul „dispune” urmează a se substitui cu cuvintele „comandă unei întreprinderi de evaluare”. Întreprinderile de evaluare nu se supun APP, respectiv, nu se poate dispune ordine acestora (de executare), ci se comandă servicii contra cost. 4.14. Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (20. La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local) menționăm că lipsește etapa de elaborare a raportului de evaluare a prețului de piață, care trebuie reglementată corespunzător (când, cine, cui și din ce surse comandă raportul de evaluare). 4.15. În pct. 1 (20. La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: să dispună elaborarea schemei terenului aferent și să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric) considerăm necesară excluderea sintagmei „cu suprafața indicată în planul geometric”, pe motiv că formularea ar putea crea ulterior probleme judiciare APL, în cazul în care nu se va accepta anume „suprafața indicată în planul geometric”. 4.16. Referitor la subpct. 3) anexa nr. 3 (21. 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) după cuvântul „amplasate” urmează a se completa cu cuvintele „anterior formării”. La vânzare, terenul deja nu mai poate avea „același număr cadastral” pentru mai întâi se formează terenul distinct și se atribuie un nou număr cadastral (se formează dacă că pe același teren erau înregistrate anterior mai multe construcții cu titulari diferiți sau moduri de folosință diferite (de ex., locative și comerciale). 4.17. În subpct. 3) anexa nr. 3 (24. ...Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesitățile tehnologice sau pentru exploatarea construcțiilor, trece, respectiv, administrarea autorității	sunt incluse prețul normativ și valorile indicate în Raportul de evaluare. În punctul 9 din Borderou se indică sau prețul normativ sau prețul conform Raportului de evaluare. Se acceptă. S-a redactat. Concretizare. Reglementarea etapei de elaborare a raportului de evaluare a prețului de piață fa fi elaborată prin prisma prevederilor Legii nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă. Nu este clară obiecția. Or, în baza planului geometric urmează a fi asigurată determinarea valorii de piață a terenului aferent solicitat spre cumpărare. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat.
--	---	--

	publice locale sau în administrarea Agenției Proprietății Publice) după cuvântul „respectiv” urmează a se completa cu cuvântul „în”. 4.18. În subpct. 3) anexa nr. 3 (28. Terenurile care depășesc suprafața atribuită în mod gratuit pentru construirea caselor individuale, aflate în folosința proprietarilor construcțiilor, vor fi vândute acestora la preț normativ în corespundere cu art. 4 alin. (10) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, dacă din surplusurile existente nu pot fi formate alte bunuri imobile de sine stătătoare. În acest caz, surplusurile de teren vor fi vândute în procesul administrativ de transmitere dreptului de proprietate asupra terenului, în corespundere cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut) norma excede competența de reglementare a Regulamentului în cauză (anexa nr. 3). Poate fi transferată la un alt punct din proiect. 4.19. În subpct. 3) anexa nr. 3 (32. Documentul care certifică achitarea prețului de vânzare a terenului sau a primei rate va fi prezentat la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului) cuvintele „va fi prezentat” urmează a se substitui cu cuvintele „și dovada achitării impozitului privat se vor prezenta de către cumpărător”. 4.20. În subpct. 3) anexa nr. 3 (33. După achitarea integrală a costului terenului cumpărat, contractul de vânzare-cumpărare servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului) cuvântul „costului” urmează a se substitui cu cuvântul „prețului” („costul” este o categorie economică care constituie totalul cheltuielilor pentru „producerea” unui bun, iar „prețul” este termenul contractului de vânzare-cumpărare care desemnează plata contractuală), iar cuvântul „înregistrarea” urmează a se substitui cu cuvintele „transformarea înregistrării provizorii în înregistrare a” (temeiul obiecției: art. 26 alin. (51) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998). Totodată, este necesar de precizat în proiect până când subzistă obligația cumpărătorului de a achita redevența pentru suprafață sau chiria din locațiune – până la înregistrarea provizorie sau până la înregistrare. 4.21. În subpct. 3) anexa nr. 3 (În modelul cererii de cumpărare a terenului aferent: ...Acceptul privind vânzarea terenului urmează să fie eliberat în formă electronică la adresa de poștă electronică) după cuvântul „Acceptul” urmează a se completa cu cuvintele „sau refuzul”. 4.22. În subpct. 3) anexa nr. 3 (În modelul Borderoului de calcul ...) cuvintele „Contabil-șef al primăriei” urmează a se substitui cu textul „specialist (executant)”. 4.23. În subpct. 3) anexa nr. 3 (În pct. 3 din comparamentul II al Modelului contractului de vânzare cumpărare: ... Plata în rate se efectuează cel târziu la data de 10 a lunii ce urmează după trimestrul premergător) după cuvintele „trimestrul premergător” urmează a se completa cu cuvintele „cu indexarea lor, în funcție de nivelul inflației, calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății” (a se vedea în acest sens și prevederile pct. 32 din anexa nr. 3).	Concretizare. Prevederea dată se referă la valorificare prin vânzare și se consideră oportună menținerea punctului dat în Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și terenurilor aferente Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Concretizare. Prevederea dată este specificată în modelul la contract la pct. 3: „3. Restul sumei de ... va fi plătit trimestrial, în tranșe egale, eșalonate pe o perioadă de.. cu indexarea lor în funcție de nivelul inflației, calculat de la
--	--	--

Proces verbal pe marginea PHG nr. unic 537/APP/2024 din 26.08.2024	4.24. În subpct. 3) anexa nr. 3 (În pct. subpct. 5) din compartimentul III al Modelului contractului de vânzare cumpărare: ... să îndeplinească alte obligații prevăzute de legislația funciară și civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, îndeosebi să nu admită) urmează a se exclude textul „și locațiunea/arenda” (pentru că nu există aceste cuvinte în titlul Regulamentului în cauză). 4.25. Având în vedere că efectele Legii nr. 1308/1997 vor înceta după 07.03.2025, fiind înlocuite de Metodologia de calcul pentru pierderile cauzate de trecerea terenurilor cu destinație agricolă sau destinate fondului forestier la o altă categorie de destinație ce se va aproba de către Parlament (art. 79 alin. (3) lit. c) din noul Cod funciar nr. 22/2024), recomandăm introducerea unui nou punct în proiect prin care să se stabilească expres înlocuirea reglementărilor Legii nr. 1308/1997 cu prevederile noului act normativ prevăzut de Codul funciar, fără adoptarea unei noi hotărâri de Guvern. CALM va susține promovarea proiectului, doar după luarea în considerație a propunerilor și observațiilor menționate. Completarea în textul proiectului, după referințele la „terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, cu textul în sensul că administrarea de către Agenția Proprietății Publice a terenurilor agricole proprietate publică a statului incluse în Anexa la Legea nr. 668/1995 să fie exercitată după delimitarea, după apartenență, inclusiv înregistrarea acestora conform Legii nr. 29/2018. Propunerea a fost argumentată că toate terenurile proprietate publică se supun delimitării după apartenență și înregistrării în registrul bunurilor imobile, iar includerea competențelor APP de administrare a terenurilor în cauză prin modificările operate la Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nu derogă de la regulă. A fost propusă de asemenea uniformizarea textului care vizează prezentarea de către solicitant (cumpărarea terenului) a contractelor de arendă, locațiune, suprafață (în diferite locuri din proiect se utilizează diferite sintagme). Obiecția ce vizează pct. 17 din anexa 2 la Regulament, prin care se propune de revăzut formularea ce se referă la depunerea în original a actului justificativ al dreptului de posesie sau de folosință existent până la 1 martie 2019, a fost acceptată, cu operarea modificării respective.	data încheierii Contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății, pe conturile indicate la...” Se acceptă. S-a redactat S-a luat act. La momentul actual Legea nr.1308/1997 este în vigoare. Proiectul este susținut, cu redactarea pct. 17 anexa 2 la Regulament în varianta agreată. Conținutul procesului verbal a fost acceptat de CALM. A fost coordonat în procedură electronică.
--	--	---

Agencia de Guvernare Electronica (nr. 24/3007-121 din 02.07.2024)	În limitele competențelor instituției, comunică următoarele obiecții și propuneri: La Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate de stat (pct.1 sbp.3) al proiectul de hotărâre): 1. Ținând cont de faptul că cererea specificată la pct.34 urmează a fi depusă în format electronic, pentru asigurarea acurateții normei juridice și ajustarea la noțiunile utilizate de cadrul normativ din domeniul informatizării, în punctul menționat, cuvintele „pe adresa oficială” se vor substitui cu cuvintele „<i>la adresa oficială de poștă electronică</i>”. 2. La pct.44 cuvintele „pe adresa electronică” se vor substitui cu <i>cuvintele „la adresa de poștă electronică”</i>. 3. În pct.35: 1) ținând cont de faptul că potrivit pct.34, cererea de eliberare a acordului se depune doar în formă de document electronic, atragem atenția că nu toate documentele prevăzute la pct.35 vor putea fi depuse în original în format electronic, cu atât mai mult autentificate, astfel încât punctul respectiv necesită a fi modificat corespunzător prin specificarea faptul că urmează a fi depuse copiile documentelor respective; 2) din considerentul faptului că cererea urmează a fi semnată cu semnătură electronică calificată, atenționăm că la verificarea autenticității semnăturii respective prin intermediul serviciului electronic guvernamental integrat de semnătură electronică (MSign), persoanele interesate pot vizualiza inclusiv datele IDNP ale persoanei fizice care a semnat cererea, inclusiv, în cazul semnării din numele unei persoane juridice, cu afișarea denumirii și IDNO ale organizației. În context, este necesară excluderea din pct.35 a sbp.4). 4. În modelul „Cerere de eliberare a acordului privind coordonarea materialelor la determinarea suprafeței terenului și plății acesteia transmisă în suprafață”: 1) cuvintele „în formă electronică pe adresa indicată” se vor substitui cu cuvintele „<i>în formă de document electronic la adresa de e-mail indicată</i>”; 2) ținând cont de faptul că potrivit pct.34, cererea de eliberare a acordului se depune doar în formă de document electronic, se va exclude din modelul menționat textul „<i>Semnătura/</i>” La Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (pct.1 sbp.4) al proiectului de hotărâre): 5. În pct.10, cuvintele „pe adresa oficială” se vor substitui cu cuvintele „<i>la adresa oficială de poștă electronică</i>”. 6. Prin prisma argumentelor expuse la pct.3 din prezentul aviz, pct.12 necesită a fi modificat după cum urmează: 1) se va specifica faptul că în cazul cererilor depuse în formă de document electronic urmează a fi depuse copiile documentelor indicate la punctul respectiv;	Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. Din lista actelor enumerate s-au exclus cele care nu necesită a fi prezentate la etapa respectivă și urmează a fi solicitate ulterior. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat. Se acceptă. Modificat.
--	---	---

Aviz repetat (nr. 24/3007-147 din 26.07.2024)	2) prezentarea extrasului din Registrul de stat al unităților de drept sau, după caz, a copiei buletinului de identitate sau a pașaportului, stabilită la lit.c), este necesară doar în cazul cererilor depuse semnate olograf. 7. La modelul „Cerere de cumpărare a terenului aferent” se va include o rubrică în care se va completa adresa de poștă electronică la care se solicită transmiterea acceptului. Comunică lipsă de obiecții și propuneri.	S-a lua act.
Ministerul Justiției (nr.04/2-6585 din 11.07.2024) (nr.04/2-7085 din 29.07.2024)	Cu referire la solicitarea nr. 18-69-6850 din 20.06.2024, comunică următoarele: Întrucât proiectul de act normativ este complex, informăm că în conformitate cu art. 38 alin. (3) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, termenul de efectuare a expertizei juridice a acestuia a fost prelungit cu 7 zile lucrătoare. Cu referire la proiectul definitivat al hotărârii Guvernului cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (număr unic 537/APP/2024), comunicăm următoarele. 1. La pct. 1 (Hotărârea Guvernului nr. 91/2019): 1) Ținând cont de prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, la pct.1 sbp. 1) lit. b), cuvântul „preambul” se va substitui cu cuvintele „clauza de adoptare”. 2) Potrivit normelor de tehnică legislativă, în cazul expunerii în redacție nouă a conținutului unui element structural se va utiliza sintagma „va avea următorul cuprins:”, urmată de redarea textului nou. Prin urmare, la sbp. 1), lit. c) va avea următorul cuprins: „c) punctul 1 va avea următorul cuprins:” (obiecție valabilă și la lit. d), g), ultimul alineat nenumărat). 3) La denumirea care se propune la anexa nr. 3: „Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente” se va preciza bunul la care terenurile sunt aferente. În acest sens, se va vedea art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice, în conformitate cu care privatizarea se referă la terenurile aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private. 2. La pct. 2 din Hotărârea Guvernului nr. 91/2019: a) Ținând cont de prevederile Legii nr. 98/2012 privind administrația publică centrală de specialitate, cuvintele „autoritățile publice centrale” se vor substitui cu cuvintele „autoritățile administrației publice centrale”.	S-a luat act. Nu a fost prezentat aviz după termenul de 10 zile sau cel de 7 anunțat. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. Concretizare. În punctul 1 din proiectul Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente stabilește bunurile la care terenurile sunt aferente Se acceptă. S-a modificat.

	b) Referința la Agenția Proprietății Publice se va substitui cu denumirea generică „organul abilitat cu administrarea și deținutarea proprietății publice” or, în cazul modificării denumirii acesteia, va fi necesară elaborarea unui proiect de modificare în acest sens (obiecție valabilă în tot textul proiectului). 3. Potrivit normelor de tehnică legislativă, dacă se face trimitere la mai mult de două elemente structurale consecutive, enumerarea se redă după următorul exemplu: „art. 2-4”. Prin urmare, la lit. e), textul „pct. 2¹, 2² și 2³” se va substitui cu textul „pct. 2¹-2³”. 4. La cuprinsul care se propune la pct. 2², se va preciza tipul actului administrativ, ținând cont de prevederile art. 5 din Codul administrativ. 5. La pct. 5: a) La cuprinsul care se propune la pct. 5, atenționăm că în redacția în vigoare pct. 5 se referă la o situație deja consumată (observație valabilă și pentru pct. 5¹, pct. 7), fiind irelevantă expunerea acestora în redacție nouă. Totodată, cuvintele „inclusiv cei care dețin cotă parte din bunul imobil” urmează a fi excluse ca fiind de prisos or, potrivit art. 543 din Codul civil, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari, prin urmare proprietarii care dețin cotă parte se încadrează în categoria proprietarilor bunurilor imobile. b) Mai mult, dispoziția care se propune la pct. 5 privind obligarea determinării suprafeței terenului necesar pentru deservirea construcțiilor, este aplicabilă doar în cazul prevăzut la art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova (a se vedea în acest sens art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002). Potrivit art. 29 alin. (4) din Legea nr. 1125/2002, în cazurile prevăzute la alin. (1) lit. a) - d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menționat doar asupra părții respective a terenului, dreptul de suprafață se extinde doar asupra părții terenului asupra căreia el are dreptul menționat. c) Potrivit notei de fundamentare, la pct. 5 se exclude termenul stabilit pentru încheierea contractului (până la data de 31 decembrie 2019) ca fiind deja irelevant. Se indică expres că achitarea în bugetul de stat a plăților pentru utilizarea terenului va fi calculată din data de 1 martie 2019 (data intrării în vigoare a hotărârii) sau din data înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile (în cazul procurării/înregistrării în Registrul bunurilor imobile a bunului după data de 01.03.2019). În acest sens, menționăm că ținând cont că prevederea este consumată, ea nu poate fi abrogată. Totodată, se consideră necesară păstrarea normei pentru ca să existe o legătură logică între norme or, potrivit pct. 5 din proiect	Nu se acceptă. În cazul modificării Legii nr.121/2007, în speță ce vizează autoritatea publică centrală abilitată cu competențe de administrare a proprietății statului, vor fi operate și modificări la HG. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a precizat – ordine. Se acceptă. Corespunzător art.29 alin.(3) al Legii nr. 1125/2002 dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții terenului necesar pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficialului sau la inițiativa proprietarului. Astfel, pct. 5 se menține în redacția actuală.
--	---	--

	plata se calculează din data de 01.03.2019. Este de menționat, că în cazul menținerii redacției în forma enunțată în proiect se va atesta o problemă de aplicabilitate a normei. 6. Prin pct. 5¹ din proiect se instituie norma prin care se obligă persoanele fizice și juridice să semneze acorduri adiționale la contractul existent privind substituirea părții contractuale cu Agenția Proprietății Publice. La acest aspect, menționăm că prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019 s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în Capitolul B sau în Capitolul C. Pentru instituirea acestui drept de superficie nu este necesară existența unui contract de superficie, acest drept apare în virtutea legii, din simplul fapt al existenței relației de facto al construcției persoanei fizice sau juridice pe terenul statului. În conformitate cu art. 29 alin. (5) din Legea nr. 1125/2002, dreptul de superficie este perpetuu. Norma de la pct. 5¹ depășește cadrul legal prevăzut în Legea nr. 1125/2002 și echilibrul reglementărilor concurente. Totodată, un alt principiu este principiul încrederii legitime care face parte din principiul general al securității juridice în dreptul Uniunii Europene care derivă din legislațiile naționale. Acesta exprimă, de asemenea, ideea că autoritățile publice trebuie să respecte nu numai legea, ci și promisiunile lor și așteptările pe care le generează. Persoanele care acționează cu bună-credință pe baza legii (așa cum este ea) nu ar trebui să fie înșelate în așteptările lor legitime. Doar în cazuri excepționale, situațiile noi pot justifica modificări ale legii, conducând la înșelarea așteptărilor legitime. Modificările din legislație urmează a fi examinate în raport cu standardul de tratament corect și echitabil. Cadrul legal existent stă la baza așteptărilor legitime ale investitorului. Orice modificare esențială a cadrului legal care afectează investiția poate constitui o încălcare a standardului de tratament corect și echitabil. Astfel, menționăm că, în cazul superficiei legale care există deja la data de 1 martie 2019, statul ca proprietar al terenului are două prerogative legale: de a stabili partea de teren grevată cu superficie și a stabili redevența pentru partea de teren grevată cu superficie. În rest, statul nu are prerogativa legală de a impune condiții noi. Prin urmare, acordurile la care se face referință în actul normativ pot fi aplicate doar în cazul în care se dau în locațiune obiectele care fac parte din proprietatea statului, dar nu și în cazul în care există un obiect care aparține cu drept de proprietate persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat or, între persoana privată și stat există permanent un raport de superficie de natură legală, acest raport nu poate expira și nu poate fi modificat decât amiabil. Prerogativele statului ca proprietar al terenului sunt limitate de lege. În conformitate cu art. 7 alin. (4) din Codul civil, în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. Conform acestui principiu, o legislație nouă nu poate modifica efectele unui contract încheiat anterior.	Se acceptă. Pct. 5¹ s-a modificat.
--	--	---

	7. În redacția inițială a proiectului, se propunea abrogarea pct. 6 potrivit căruia în cazurile de neconformare a proprietarilor construcțiilor proprietate privată la prevederile punctului 5 și deținătorilor dreptului de locațiune/arendă/superficie la prevederile punctului 5¹, plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului va fi calculată de Agenția Proprietății Publice de la data publicării prezentei hotărâri, conform legislației. Este de menționat că în proiectul definitivat, dispoziția privind abrogarea pct. 6 lipsește, prin urmare, se va elucida acest aspect. 8. La fel, pct. 7 nu poate fi propus în redacția nouă, întrucât prevede abrogarea Hotărârii Guvernului nr. 932/2007 cu privire la privatizarea terenurilor proprietate publică a statului, fapt deja consumat. 9. La lit. a) (Anexa nr. 1): 1) Modificarea Anexei nr. 1 a fost numerotată greșit cu lit. a) or, aceasta urma a fi numerotată cu sbp. 2), cu renumerotarea ulterioară a subpunctelor. 2) Potrivit notei de fundamentare, pct. 2 subpct.1) se completează cu sintagma „inclusiv a terenurilor aferente blocurilor locative/caselor de locuit, blocurilor locative/caselor de locuit nefinalizate, deoarece această categorie de terenuri nu a fost specificată în hotărârea inițială”. În acest sens, se va argumenta condițiile care au stat la baza includerii blocurilor enunțate la pct. 2 or, nota de fundamentare nu clarifică acest aspect. 3) La lit. b) alineatul întâi și doi, cuvintele „în final” se vor exclude, or, completarea unui text sau alineat, fără a specifica ordinea în care se înserează cuvintele, semnifică, conform regulii generale de tehnică legislativă, completarea textului la sfârșitul acestuia. 4) La alineatul al treilea, reiterăm că potrivit normelor de tehnică legislativă, în cazul expunerii în redacție nouă a conținutului unui element structural se va utiliza sintagma „va avea următorul cuprins: ”, urmată de redarea textului nou. Prin urmare, la alineatul al treilea, cuvintele „se modifică” se vor exclude (obiecție valabilă și la lit. c), d), g), i), l), p)). 5) Adicional, în proiect se vor uniformiza trimiterile la puncte. Astfel, în textul proiectului se vor utiliza abrevierile acestora conform uzanțelor. 6) La pct. 5: a) La alineatul al treilea, cuvintele „în cazul în care” vor fi succedate de cuvintele „dreptul de proprietate asupra” cu ajustarea ulterioară a textului.	S-a luat act. Pct. 6 se menține. Se acceptă. Se propune doar abrogarea HG nr. 1428/2008. Nu este clară obiecția. S-a luat act. S-a exclus sintagma „inclusiv a terenurilor aferente blocurilor locative/caselor de locuit, blocurilor locative/caselor de locuit nefinalizate, deoarece această categorie de terenuri nu a fost specificată în hotărârea inițială”, or procedura de valorificare a terenurilor respective este reglementată în Anexa nr.2. Nota informativă a fost ajustată. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. S-a luat act. Se acceptă. S-a modificat.
--	--	---

	b) La alineatul al patrulea, se va preciza „entitatea care gestionează terenul și construcțiile”, pentru a se stabili clar care entitate se are în vedere, dacă entitatea este Asociația de Proprietari din Condominiu, atunci norma urmează a fi reformulată, astfel încât să fie clar că asta se are în vedere. c) La ultimul alineat, se va preciza dacă norma respectivă este aplicabilă în cazul parteneriatului public-privat și în cazul indicat la art. 5 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 29/2018. d) Cu titlu de remarcă generală atenționăm că, deși la art. 17¹ alin. (4) din Legea nr. 121/2007, este indicat că darea în locațiune/arendă a terenurilor proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, a altor bunuri legate solid de pământ în scopul edificării pe acestea a unor construcții capitale nu se admite, potrivit proiectului la transmiterea în locațiune/arendă/comodat/ instituirea servituții a terenurilor proprietate publică de stat din domeniul public nu se admite formarea de bunuri imobile noi. Astfel, pentru a respecta principiul echilibrului între reglementările concurente, se va revizui acest aspect. 7) La pct. 6: a) Norma care se propune la pct. 6 potrivit căreia terenurile proprietate publică a statului din domeniul public și domeniul privat pe care sunt amplasate clădiri, construcții nefinalizate, proprietate privată, începând cu data de 01.03.2019, se transmit în arendă/locațiune în conformitate cu prevederile punctului 11 contravine art. 29 alin. (1) din Legea pentru punerea în aplicarea Codului civil al Republicii Moldova, în conformitate cu care 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. Prin urmare, norma care se propune la pct. 6 se va ajusta corespunzător. b) În scopul uniformizării terminologiei, la cuprinsul care se propune la alineatul al doilea, textul „folosința/gestiune” se va substitui cu textul „gestiune/administrare”, astfel cum este utilizat în redacția în vigoare a Anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019. Totodată, se va preciza dacă norma se referă și la terenurile libere de construcții. În conformitate cu art. 1288 alin. (1) din Codul civil, prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole	Nu se acceptă. Corespunzător art.2 al Legii nr.29/2018, entitatea înseamnă persoană juridică de drept public sau privat. Nu se acceptă. Normele privind parteneriatul public-privat nu sunt obiect al reglementării prezentului Regulament. Nu se acceptă. Art.17¹ reglementează modalitatea de valorificare a terenurilor proprietate publică din <u>domeniul privat</u> libere de construcții., iar aliniatul 6 la pct.5 reglementează modul de valorificare a terenurilor proprietate publică de stat din <u>domeniul public</u>. Se acceptă. S-a modificat. Nu se acceptă. Corespunzător art. 7 alin.(3) lit.f¹-f⁵), dreptul de administrarea asupra proprietății statului îl deține doar Agenția Proprietății Publice. Se acceptă. S-a modificat.
--	--	---

în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. Ținând cont de prevederile legale enunțate, se va revizui referința la transmiterea în arendă către arendaș or, prevederea de la pct. 6 alineatul al doilea nu conține mențiuni cu privire la terenurile agricole. 8) Ținând cont că la cuprinsul care se propune la pct. 8¹ se face referință doar la termenul de transmitere în arendă a terenurilor agricole libere de construcții, considerăm oportun elucidarea termenului de transmitere în arendă și în privința celorlalte terenuri indicate la pct. 6 alineatul întâi. 9) La pct. 9: 10) Având în vedere prevederile Legii nr. 98/2012 privind administrația publică centrală de specialitate, la cuprinsul care se propune la pct. 9, cuvintele „autorităților/instituțiile bugetare de stat” se vor substitui cu cuvintele „structurilor organizaționale din sfera de competență a acestora”. 11) În nota de fundamentare se va argumenta necesitatea excluderii schemei terenului aferent pentru terenurile indicate la alineatul al doilea. 12) Ținând cont de prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală și Legii nr. 98/2012 privind administrația publică centrală de specialitate, la cuprinsul care se propune la pct. 9², cuvintele „autorităților publice locale” și „autorității publice centrale” se vor substitui cu cuvintele „autorităților administrației publice locale” și „autorităților administrației publice centrale”. 13) La pct. 11: a) La cuprinsul care se propune la pct.11 în conformitate cu care, pentru transmiterea terenurilor proprietate publică de stat aferente construcțiilor proprietate privată în locațiune/arendă/instituirea servituții, persoana fizică sau juridică privată depune la Agenție cerere privind încheierea actului juridic, reiterăm că încheiere unui act juridic este valabilă doar în cazul în care se instituie un drept de suprafață nou, inexistent anterior. Prin urmare, doar în cazul în care bunurile aparțin statului poate fi încheiat un act juridic. În cazul în care persoana fizică sau juridică privată deține cu drept de proprietate bunul imobil (construcția), norma potrivit căreia persoana fizică sau juridică urmează să depună cererea la Agenție nu poate fi reținută. b) Textul „alineatul 2” se va substitui cu textul „alineatul al doilea”. c) Cuprinsul cu care se propune a fi completat subpct. 2) „coordonate în modul stabilit” nu se integrează armonios în text, prin urmare se va revizui completarea propusă. 14) La lit. m) textul „alineatul 2” se va substitui cu cuvintele „alineatul al doilea”. În același timp, potrivit notei de fundamentare, excluderea alineatului al doilea de la pct. 12 este întemeiată pe lipsa de relevanță a acestuia, or, pct. 12 reglementează modalitatea de	S-a luat act. Alin.(2) propune stabilirea termenului de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent construcțiilor proprietate privată. Nu se acceptă. cuvintele „structurilor organizaționale din sfera de competență a acestora” nu sunt relevante normei propuse. Se acceptă. S-a argumentat. Se acceptă. S-a modificat. Nu se acceptă. În cazul suprafeței legale, Anexa nr.2 reglementează modalitatea de legiferarea a dreptului respectiv. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă.
---	--

	transmitere în folosința a terenurilor proprietate publică de stat prin procedura de licitație. Argumentul din nota de fundamentare este general, prin urmare se va indica clar motivul necesității abrogării alineatului al doilea. 15) Prin proiect se propune abrogarea la pct. 13 sbp. 1) a lit. a), care indică „studiul de fezabilitate care argumentează necesitatea utilizării suprafeței terenului pentru procesul tehnologic”, fiindcă un atare studiu nu este necesar. Un asemenea argument nu poate fi reținut, or, studiul de fezabilitate are o altă finalitate decât cea indicată în Nota de fundamentare. La fel și în cazul borderoului de calcul al prețului normativ al terenului aferent, perfectat de către Agenție, considerăm că acesta urmează a fi menținut or, borderoul ajută la verificarea respectării plafonului minim al prețului normativ. 16) Potrivit normelor de tehnică legislativă, când modificarea presupune o substituie utilizăm termenul „text”, dacă structura e formată dintr-un cuvânt/cuvinte și cel puțin un semn grafic; „cuvânt”, respectiv, „cuvinte”, dacă în structura vizată nu sunt prezente și alte semne grafice (cifră, virgulă, paranteze, ghilimele, bari oblice). Ținând cont de regula enunțată, la lit. o) din proiect, în referința la „Agenția Proprietății Publice” termenul „textul” se va substitui cu „cuvintele”. 17) Potrivit notei de fundamentare, pct. 18 se abrogă ca fiind conex cu pct. 10, care la fel a fost abrogat. Negocierea directă în vederea obținerii dreptului de arendă/locățiune, prevăzută în pct. 18 este condiționată de lipsa participanților la licitație, iar cheltuielile de organizare a licitației nu sunt justificate (nu sunt acoperite de chiria/arenda pe 6 luni), fapt irelevant, deoarece cheltuielile de organizare a licitației repetate ar consta doar în publicarea comunicatului informativ despre organizarea procedurii respective, care nicidecum nu poate ajunge la valoarea chiriei/arende pe 6 luni. Este de menționat că deși redacția inițială prevedea abrogarea pct. 18, în redacția proiectului definitivat, mențiunea data a fost exclusă, prin urmare se va elucida acest aspect. 18) La cuprinsul care se propune la pct. 19, textul „anexa nr. 2” se va exclude or, anexa nr. 2 conține modelul contractului de suprafață care nu constituie obiectul de reglementare al Anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2018. În acest sens, prin proiect urmează a fi exclus cuvântul „suprafață” și de la pct. 13, 22 etc.. Modelul contractului de suprafață urmează a fi indicat ca anexă la Anexa nr. 2 la Regulament. 19) La lit. q): a) Potrivit notei de fundamentare, la pct. 20 sintagma „raportul de evaluare și/sau calculul cuantumului locațiunii/ arende/revedenței terenurilor specificate la pct. 11” se exclude, deoarece actele respective sunt elaborate la etapa premergătoare semnării contractelor și nu sunt anexate la contract. La argumentul autorului proiectului, menționăm că actele enunțate reflectă situația practică la momentul încheierii contractului. Prin urmare, nu considerăm relevant excluderea textului.	S-a argumentat necesitatea în Nota informativă. Se acceptă. S-a argumentat detaliat în Nota informativă. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. Pct.18 se propune a fi menținut. Se acceptă. S-a exclus Nu se acceptă. La contract nu este necesar de anexat raportul de evaluare și calculul cuantumului, or mărimea plății de arendă/locățiune este indicată în contract.
--	--	--

	b) Întru corectitudinea terminologiei, la cuprinsul care se propune la pct. 22, cuvântul „rezoluționat” cu care se propune a fi substituit cuvântul „reziliat” se va substitui cu cuvântul „rezolvit”. c) Modificările care se propun la pct. 22 se vor indica din alineat or, prima modificare se referă la pct. 22 alineatul întâi, iar a doua modificare se referă la pct. 22 sbp. 1). 10. La sbp. 2) (Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului): 1) La pct. 4: a) Cuvintele „poate fi transmis” se vor substitui cu cuvintele „poate fi constituit în favoarea”. b) Potrivit pct. 4, investitorilor străini nu le poate fi transmis dreptul de suprafață asupra terenurilor cu destinație agricolă. La acest aspect, menționăm că, în conformitate cu art. 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, investitorilor străini nu le pot fi vândute terenurile cu destinație agricolă și ale fondului silvic care se vând numai persoanelor, fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova. Ținând cont de prevederea legală enunțată, se va examina prin analogie necesitatea instituirii interdicției pentru persoanele fizice și juridice străine și în cazul dreptului de suprafață asupra fondului forestier. 2) La pct. 6: a) Dispoziția care se propune la pct. 6, în conformitate cu care terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile urmează a fi revizuită prin prisma art. 654 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia suprafața este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a suprafațarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a suprafațarului. Prin urmare, nu este clar cum va fi aplicată norma în cazul în care nu este construcția la data încheierii contractului de suprafață. b) Totodată, menționăm că prevederea de la pct. 6, în conformitate cu care terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit clădiri, edificii, etc., nu corelează cu prevederea de la pct. 3 care face referință la terenurile proprietate publică a statului libere de construcții. În acest caz, la pct. 6, cuvintele „pe care sunt” urmează să fie substituite cu cuvintele „pe care vor fi”. 3) La pct. 13: a) Ținând cont de prevederile pct. 1, la pct. 13, cuvintele „Agenția Proprietății Publice” se vor substitui cu cuvântul „Agenția”. b) Cuprinsul care se propune la lit. g), potrivit căreia Agenția Proprietății Publice (în continuare-Agenția), nu este obligată să compenseze investițiile și cheltuielile efectuate de suprafațar în vederea amenajării terenurilor și altor cheltuieli în legătură cu constituirea	Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat, inclusiv și urmare obiecției CNA Nu se acceptă. Pct.2 din Anexa nr.2 s-a completat, fiind exceptate terenurile aferente drumurilor naționale, terenurile fondului apelor, terenurile destinate fondului forestier corespunzător art.7 alin.(3) lit.f¹ – f⁵) al Legii nr.121/2007. Nu se acceptă. În cazul în care construcția nu există la momentul încheierii Contractului de suprafață, terenurile libere se transmit la licitație cu strigare. Nu se acceptă. Pct.6 reglementează noțiunea de teren aferent în cazul în care construcția deja este existentă/înregistrată. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă parțial. Pct. 13 h) a fost redactat. Condiția dată va fi stabilită în contract.
--	--	--

	superfíciei contravine art. 662 alin. (1) din Codul civil, în conformitate cu care proprietarul terenului îi incumbă obligația de a plăti o despăgubire egală cu valoarea de piață a acesteia de la data expirării termenului. c) La lit. h) se va reține că potrivit art. 662 alin. (1) și art. 663 alin. (1) din Codul civil superficiarul are dreptul de retenție a construcției până la plata despăgubirii. 4) Prevederea care se propune la pct. 14 dublează prevederea indicată la art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002, prin urmare, în scopul evitării paralelismului în legislație, dispoziția expusă la pct. 14 se va exclude. 5) Prevederea care se propune la pct. 15, potrivit căreia „Superficiarul care dispune de suprafață legală în temeiul pct. 14, urmează să obțină confirmarea de la Agenția Proprietății Publice conform procedurii stabilite la Capitolul V”, contravine art. 29 din Legea nr. 1125/2002, or, Legea nr. 1125/2002 nu impune condiția obținerii confirmării de la Agenție. Totodată, reiterăm că, în cazul suprafeței legale instituită din 1 martie 2019, statul ca proprietar al terenului are două prerogative legale: stabilirea părții de teren grevate de suprafață, stabilirea redevenței pentru partea de teren grevată de suprafață. În rest, statul nu are prerogativă legală de a impune careva condiții noi. Acest principiu este încălcat prin pct. 15 care obligă superficiarul să obțină confirmare de la Agenție. Prerogativele statului, ca proprietar al terenului sunt limitate de lege. Efectele unui contract încheiat înainte de 1 martie 2019, rămân supuse legii în vigoare. La acest aspect, reiterăm că potrivit art. 7 alin. (4) din Codul civil, în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. Conform acestui principiu, o legislație nouă nu poate modifica efectele unui contract încheiat anterior. 6) Prevederea de la pct. 16 în modul în care este formulată este ambiguă, or, nu este clar dacă se referă la perioada sau la dreptul de suprafață. În cazul în care se are în vedere perioada, menționăm că potrivit art. 29 alin. (6) din Legea nr. 1125/2002, dreptul de suprafață este perpetuu. Potrivit enunțului al doilea, expirarea valabilității contractului ar pune în discuție și stingerea dreptului de suprafață legală în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin. (1) lit. a) - d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat. 7) La pct. 17, în conformitate cu care, în cazul în care actul juridic sau administrativ stabilește un termen de existență al acestui drept însă nu stabilește faptul că, la expirarea acestuia construcția aflată pe teren se transmite de drept proprietarului acestuia, la expirarea acestui termen proprietarul construcției poate solicita Agenției încheierea contractului de suprafață în condițiile prezentului Regulament, reiterăm că statul nu are puterea legală de a impune condiții noi persoanei private care deține cu drept de proprietate construcția. Mai mult, norma enunțată	Se acceptă parțial. Pct. 13 h) a fost redactat. Condiția dată va fi stabilită în contract. Nu se acceptă. Pct.14 facilitează aplicarea actului normativ. Nu se acceptă. Confirmarea este necesară pentru înregistrarea dreptului de suprafață în registrul bunurilor imobile. S-a luat act. Pct. 16 a fost reformulat. Se acceptă parțial. Pct. 15 alin.2 proiect specifică situația aplicabilă - dreptului menționat la pct. 14 lit. a) – d)
--	---	---

	12) La pct. 26 se va preciza tipul notificării privind calculul redevenței, or, în redacția actuală nu este clar dacă se are în vedere revizuirea cuantumului prevăzută la pct. 20 sau calculul redevenței care urmează a fi efectuat lunar. 13) Dispozițiile pct. 29-40 (Capitolul V) nu corespund cerințelor art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 și art. 40⁸ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 în conformitate cu care în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e) dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficialarului sau la inițiativa proprietarului. Potrivit art. 40⁸ din Legea nr. 1543/1998, dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de posesie sau de folosință asupra terenului menționat doar asupra unei părți din teren, suprafața se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții asupra căreia se instituie suprafața, recepționat în modul stabilit. Din prevederile legale enunțate, rezultă că doar în cazul în care proprietarul bunului imobil nu are nici un drept asupra terenului are loc coordonarea materialelor de determinare a suprafeței terenului proprietate publică. În cazul în care proprietarul avea un drept asupra unei suprafețe determinate de teren la data de 1 martie 2019, suprafața legală se înregistrează privitor la toată suprafața la care proprietarul construcției este îndreptățit. Proiectul însă prevede alte pre-condiții, inclusiv impune plata redevenței care depășește cadrul normelor primare ale celor două legi. 14) La pct. 29: a) La pct. 29, care conține mențiuni cu privire la cererea privind eliberarea acordului pentru determinarea suprafeței terenului, menționăm că suprafața terenului afectat de suprafață legală se determină conform art. 29 alin. (3) și (4) din Legea nr. 1125/2002. Dacă se are în vedere clarificarea aspectului indicat la art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 (stabilirea dimensiunii concrete a părții din teren), această mențiune trebuie indicat expres și clar. b) Ținând cont de prevederile Legii nr. 124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere, la pct. 29, cuvintele „în formă de document electronic” se vor substitui cu cuvintele „în formă electronică”. 15) La pct. 30: a) La sbp. 2), se va revizui referința la capitolele A și B, or, conform art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002 se face referință la capitolele B și C din registrul bunurilor imobile. b) Cerința de la sbp. 4) privind „acordul proprietarilor/coproprietarilor de construcții amplasate pe teren, ale căror drepturi ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței, după caz” va fi aplicabilă doar în cazul prevăzut la art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002, dar nu și în cazurile prevăzute la art. 29 alin. (1) lit. a) - d) în care proprietarul construcției are un drept contractual clar asupra unei suprafețe concrete de teren (obiecție valabilă și la pct. 37 și 38). Mai mult, sintagma „ar putea fi afectate” este ambiguă, prin urmare se va revizui.	Se acceptă. S-a modificat. S-a luat act. Capitolul V revizuit și redenumit ”DETERMINAREA SUPRAFEȚEI TERENULUI AFECTAT DE SUPERFICIE LEGALĂ” Se acceptă. Pct.29 s-a expus în altă redacție. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă parțial. S-a modificat.
--	--	---

	16) Prevederea de la pct. 31, la fel, nu corespunde normelor legale prevăzute la art. 40⁸ alin. (9) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 în conformitate cu care în cazul în care suprafața se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorității publice centrale care administrează terenurile proprietatea statului. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii. Prin urmare, în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii, titularul dreptului de suprafață nu este obligat să notifice Agenția. 17) La pct. 32, la mențiunea „calculate conform pct. 24 pentru perioada anterioară (din data intrării în vigoare a prevederii (Legea nr. 220/2021)” reiterăm că efectele unui contract încheiat înainte de 1 martie 2019 rămân supuse legii în vigoare la acea data (art. 7 alin. (4) din Codul civil). Conform acestui principiu al legislației civile, o legislație nouă nu poate modifica efectele unui contract încheiat anterior. 18) Norma de la pct. 33 este în conflict cu norma de la art. 29 alin. (1) lit. a) - c) din Legea nr. 1125/2002. 19) La pct. 34 și 35 care prevăd confirmarea de plată a redevenței, menționăm că nu este clară modalitatea în conformitate cu care va fi calculată mărimea redevenței anuale, în situația în care nu este clar specificată suprafața concretă de teren afectată de suprafață. 20) La pct. 34 enunțul al doilea și pct. 36, potrivit cărora acordurile eliberate de Agenție vor servi temei pentru înregistrarea dreptului de suprafață asupra suprafețelor de teren în registrul bunurilor imobile, menționăm că potrivit art. 31 din Legea nr. 1125/2002, dreptul de suprafață prevăzut la art. 27-29 se naște de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile. În plus, nu este clar cum se va aplica pct. 36 în raport cu pct. 35. 21) La pct. 38, noțiunea „termenul administrativ” se va substitui cu noțiunea „termenul în procedura administrativă” astfel cum este indicat în Codul administrativ. 22) Prevederile de la pct. 40 privind eliberarea acordului pentru determinarea terenului proprietate publică aferent construcției sunt aplicabile doar în cazul prevăzut la art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002, în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat în Capitolul B sau C nu are nici un drept asupra terenului. Totodată, cuvântul „calendaristic” se va exclude ca fiind inutil reprezentând regula generală de calculare a termenului. Ținând cont	Nu se acceptă. În cazul în care suprafațiarul nu va informa APP despre constituirea dreptului de suprafață, este riscul ca plata redevenței să nu fie încasată, or APP nu dispune de mecanisme de control și evidență. Totodată, menționăm că art. 40⁸ alin. 9 lit. b) se referă la cazul înregistrării suprafeței la IP Cadastrul bunurilor imobile, iar pct. 31 se referă la obligația suprafațiarului de a notifica APP despre intenția de înregistrare dreptului real. Nu se acceptă. Conform HG suprafațiarii erau obligați să achite redevența anuală în mărimea determinată de raportul de evaluare, din data de 01.03.2019. La fel, art. 659 Cod civil prevede că redevența se determină la data constituirii suprafeței. Nu se acceptă. S-a luat act. Pct.23 și 24 prevăd modalitatea de stabilire a redevenței. S-a luat act. Pct. 34 și 36 se aplică în situația când suprafațiarii intenționează să înregistreze dreptul în RBI. Pct. 35 și 36 reglementează situații diferite. Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. S-a luat act. Eliberarea acordului este necesară doar în situația suprafațiarilor prevăzuți la pct. 14 lit. e).
--	--	--

	de prevederile Legii nr. 124/2022, cuvintele „în formă de document electronic” se vor substitui cu cuvintele „în formă electronică”. 23) Capitolul VI „Stingerea dreptului de suprafață” dublează prevederile art. 660 din Codul civil, astfel urmează a fi omis din proiect. Mai mult, la pct. 42: a) Prevederea prin care stingerea dreptului de suprafață prin rezoluțiune intervine prin acordul părților este ambiguă or, nu este clar în ce situații va fi aplicabil și care va fi soarta construcțiilor. b) La lit. b), nu este clar în care situații poate solicita rezoluțiunea superficiarului și în care situații Agenția Proprietății Publice. Totodată, menționăm că în cazul în care Agenția Proprietății Publice va solicita unilateral rezoluțiunea, este necesar de a se preciza cum vor fi protejate în acest caz drepturile superficiarului. 24) La primul Model la Regulament: a) La proiectul Acordul privind determinarea suprafeței terenului transmis în suprafață, propus ca anexă la Regulament, parafa de aprobare va avea următorul cuprins: „Anexa nr. 1 la Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate de stat” (obiecție similară și pentru al doilea Model, care va fi Anexa nr. 2 la Regulament). Totodată, în proiect la referință la anexe se va indica numărul elementului constitutiv. b) La denumirea Acordului, cuvântul „terenului” urma a fi succedat de cuvintele „, proprietate publică aferent construcției”. 25) La al doilea Model la Regulament: a) Dispozițiile „Cererii privind elibeara acordului...” vor fi aplicabile doar în cazul prevăzut la art. 29 alin. (12) lit. e) din Legea nr. 1125/2002 și art. 40⁸ alin. (9) lit. b) din Legea nr. 1543/1998. La denumirea Cererii, cuvântul „terenului” va fi succedat de cuvintele „,proprietate publică aferent construcției” (obiecție valabilă și în cuprinsul Anexei). c) Referința la Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului se va expune ținând cont de prevederile art. 55 alin. (5) din Legea nr. 100/2017, astfel încât la indicarea datei adoptării a actului normativ să se indice denumirea, numărul și anul adoptării, aprobării sau emiterii actului citat. d) Având în vedere prevederile art. 21 alin. (2) din <i>Legea nr. 124/2022</i>, se va reține că semnătura electronică trebuie să fie calificată. La sbp. 3) (Anexa nr. 3): 1) Prevederea de la pct. 2 care definește terenul aferent se va revizui prin prisma pct. 6 din proiectul Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019. Totodată, se va examina în acest sens și art. 18 alin. (1) din Codul funciar nr. 22/2024. 2) La pct. 3 sbp. 2), textul „(cu excepția pct. 23 din Regulament)” se va revizui or, prevederea data este indicată greșit în text.	Se acceptă. S-a modificat. Se acceptă. S-a modificat. S-a luat act. S-a modificat. S-a luat act. S-a modificat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat
--	--	---

	3) În conformitate cu art. 54 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 100/2017, exprimarea prin abrevieri a unor denumiri sau termeni se poate face numai după explicarea acestora în text, la prima folosire, prin urmare, la pct. 6, abrevierea „UTA Găguzia” se va substitui cu denumirea completă. Cuvintele „autoritățile administrației publice locale” vor fi succedate de cuvintele „Adunării Populare a Unității Administrativ-Teritoriale Găgăuzia”. 4) La pct. 6, referința la Agenția Proprietății Publice, se va substitui cu denumirea generică „autoritatea administrativă în domeniul administrării și deetatăzării proprietății publice”, pentru a nu fi necesară modificarea actului normativ, în cazul modificării denumirii autorității enunțate. 5) Ținând cont de prevederile Legii nr. 124/2022, la pct. 10 cuvintele „forma de document electronic” se vor substitui cu cuvintele „forma electronică”. 6) În conformitate cu art. 21 alin. (2) din Legea nr. 124/2022, semnătura electronica calificată are aceeași valoare juridică ca și semnătura olografă. Prin urmare, la pct. 11, cuvintele „semnătura electronica” vor fi succedate de cuvântul „calificată”. 7) La pct. 12: a) La lit. f), se va lua în considerare că, potrivit art. 1288 din Codul civil, contractul de arendă se referă doar la bunurile agricole și alte terenuri agricole, prin urmare considerăm oportună indicarea și altor contracte. b) Ținând cont de prevederile Legii nr. 98/2012, la sbp. 6), cuvintele „autoritățile publice centrale” se vor substitui cu cuvintele „autoritățile administrației publice centrale”. Totodată, la sbp. 6), se va preciza tipul instituției ținând cont de prevederile art. 32 din Legea nr. 98/12012. c) Dispoziția de la sbp. 7) urmează a fi exclusă or, Anexa nr. 3 la Hoărârea Guvernului nu se referă la constituirea suprafeței. 8) La pct. 13, textul „punctul 15” se va substitui cu textul „pct. 12” or, documentele sunt prevăzute la pct. 1. Totodată, se vor uniformiza trimerile la puncte, astfel în text se vor utiliza abrevierile acestora (obiecție valabilă și la pct. 15). 9) La pct. 15, cuvintele „termenului administrativ” se vor substitui cu cuvintele „termenului în procedura administrativă”. 10) Ținând cont de prevederile Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 902/2017, la pct. 17 alineatul cinci, cuvintele „ordinului Agenției Proprietății Publice” se vor substitui cu cuvintele „ordinului directorului general al Agenției Proprietății Publice”. 11) Ținând cont de prevederile Codului civil și Legii nr. 220/2007, la pct. 19 sbp. 2), cuvintele „întreprinderile individuale” se vor substitui cu cuvintele „întreprinzătorii individuali”. 12) La pct. 20, cuvintele „mai sus” se vor substitui cu cuvintele „la pct. 19”. 13) Prevederea de la pct. 23 se va revizui prin prisma Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală or, secretarul consiliului local nu are competența de a autentifica copiile	Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Nu este clară sugestia Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Nu este clară obiecția. Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat
--	---	--

	documentelor prezentate pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor. Totodată, menționăm că nici organele care eliberează documentele nu au asemenea competențe, atribuția enunțată, potrivit art. 30 din Legea nr. 246/2018 privind procedura notarială , fiind în sarcina notarului. 14) La pct. 24, alineatul al patrulea, cuvântul„, respectiv” se va exclude ca fiind excedent. Ținând cont de prevederile Legii nr. 436/2006, cuvintele „autorității publice locale” se vor substitui cu cuvintele „autoritățile administrație publice locale”. 15) La pct. 25, se va indica forma juridică de organizare corectă „SRL Industrialproiect” și „Institutul municipal Chișinău Proiect”. 16) La pct. 26: a) La sbp. 2), se vor exclude cuvintele „al prezentului Regulament” pentru a asigura conformitatea cu art. 55 alin. (4) din Legea nr. 100/2017, ce prevede că în cazul în care se face trimitere la o normă juridică care este stabilită în același act normativ sau element structural, pentru evitarea reproducerii acesteia, se face trimitere la norma juridică relevantă fără a se preciza că aceasta face parte din același act normativ sau element structural, cu excepția cazurilor în care această precizare este necesară pentru a exclude orice echivoc (obiecție similar și la sbp. 4), pct. 29). b) Totodată, menționăm că, deși la sbp. 4), se face referință la anexa nr. 4, anexele nu sunt numerotate. 17) La pct. 28: a) Cuvintele „procesul administrativ de transmitere” se vor substitui cu cuvintele „procesul administrativ de transmitere a”. b) Referința la prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984/1998, se va expune ținând cont de prevederile art. 55 alin. (5) din Legea nr. 100/2017. 18) La pct. 29 alineatul al doilea, cuvintele „la dorința” nu corespund limbajului normativ, prin urmare se vor revizui. 19) În conformitate cu art. 47 alin. (2) din Legea nr. 100/2017, din elementele constitutive ale actului normativ fac parte dispozițiile finale, care cuprind momentul intrării în vigoare și măsurile necesare punerii în aplicare a actului normativ, includ reglementările privind obligația autorităților responsabile de a executa actul normativ, de a întreprinde măsurile și de a realiza procedurile necesare executării. Prin urmare, dispozițiile finale nu țin de obiectul juridic de reglementare al Regulamentului, ci de conținutul nemijlocit al hotărârii de Guvern. Observăm, totuși, că din conținutul Capitolului IV, care nu poate fi constituit doar dintr-un singur element structural, nu rezultă că acesta corespunde caracterului dispozițiilor finale, ci se referă la termenul în care vânzătorul are obligația de a păstra documentele ce țin de vânzarea terenului. 20) La modelul Cererii de cumpărare a terenului aferent:	Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat Se acceptă. S-a redactat. Se acceptă. S-a redactat. Concretizare: prevederea dată este prevăzută în pct.6, sbp. 6) din Regulament.
--	---	---

Proces verbal pe marginea PHG nr. unic 537/APP/2024 din 26.08.2024	proiectul hotărârii rezultă din dispoziția art. 56 alin. (1) din Legea nr. 100/2017, propunem excluderea acesteia din proiectul legii ca fiind inutilă. În contextul celor menționate, proiectul urmează a fi revizuit esențial, prin prisma prevederilor Codului civil nr. 1107/2002, Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125/2002, Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, în scopul asigurării concordanței acestuia cu normele primare enunțate. A fost relatat că prin pct. 5¹ din Proiect se instituie norma prin care se obligă persoanele fizice și juridice să semneze acorduri adiționale la contractul existent privind substituirea părții contractuale (instituții publice, întreprinderi de stat sau societăți pe acțiuni) cu Agenția Proprietății Publice. La acest aspect, a fost menționat că prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019 s-a instituit drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în Capitolul B sau în Capitolul C din Registrul Bunurilor Imobile. Pentru instituirea acestui drept de suprafață nu este necesară existența unui contract de suprafață, acest drept apare în virtutea legii, din considerentul existenței construcției persoanei fizice sau juridice pe terenul statului. Astfel, norma de la pct. 5¹ urmează a fi ajustată la prevederile din Legea nr. 1125/2002. Ținând cont de faptul că proiectul Regulamentului prevede norme conform cărora suprafațarii, care cad sub incidența prevederilor pct. 14 lit. a)-c) și d), asigură plata pentru folosirea terenului care se stabilește de către Agenție în conformitate cu art. 17¹ alin. (3) din Legea nr. 121/2007, din data de 1 martie 2019, s-a convenit de a completa pct. 19 și pct. 20 din Regulament (anexa 2) cu sintagma ”cu verificarea prealabilă a situației referitor la plățile anterioare efectuate de suprafațar în baza contractelor”, ținând cont de faptul că unii suprafațari, în perioada respectivă, au efectuat careva plăți. Obiecția ce ține de prevederea care se propune la pct. 15, potrivit căreia „Suprafațarul care dispune de suprafață legală în temeiul pct. 14, urmează să obțină confirmarea de la Agenția Proprietății Publice conform procedurii stabilite la Capitolul V”, contravine art. 29 din Legea nr. 1125/2002, or, Legea nr. 1125/2002 nu impune condiția obținerii confirmării de la Agenție, a fost contraargumentată prin faptul că confirmarea este necesară, ca fiind determinate ca condiție pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a suprafaței, conform normelor speciale de reglementare din domeniul cadastrului, în speță Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și Instrucțiunea cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 70 din 04.08.2017. A fost pusă în discuție obiecția că în pct. 21 se face trimitere la art. 10 alin. (11) din Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, declarat neconstituțional. Obiecția referitor la pct. 29 potrivit căreia ”Determinarea suprafeței terenului necesar pentru constituirea dreptului de suprafață legală se asigură de către Agenție din inițiativă proprie sau	Astfel s-a convenit excluderea din conținutul textului de la pct. 51 a sintagmei ”dreptului de posesie și folosință”. În nota de fundamentare se va argumenta la pct. 9 și 13 necesitatea excluderii schemei terenului aferent. Nota de argumentare a fost suplinită cu argumentările de rigoare. Obiecția ce face trimitere la paralelismul în legislație, în contextul prevederii de la pct. 14 care dublează art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002, a fost reconsiderată, și s-a decis menținerea redacției. S-a convenit de a modifica pct. 17, cu excluderea noțiunii ”emiterea confirmării” cu înlocuirea acesteia prin sintagma ”Pentru determinarea existenței raportului juridic la data de 1 martie 2019...”. S-a convenit excluderea trimiterii la acest alineat. S-a convenit că prevederea rămâne nemodificată dat fiind faptul că dacă
--	---	--

	de către superficial, la inițiativa acestuia...”, din considerentul că contravine Legii nr. 1125/2002, nu a fost acceptată. A fost recomandată trecerea pct. 35 și 36 la Capitolul IV, deoarece conțin prevederi ce se referă la modul de stabilire a redevenței. A fost pusă în discuție obiecția referitor la necesitatea excluderii cuvântului ”Acordul” din cererea model de la Anexa nr. 2 la Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat. S-a recomandat redactarea Capitolului VI ”Stingerea dreptului de suprafață”	determinarea suprafeței terenului pentru constituirea dreptului de suprafață va fi inițiată doar de Agenție, acest fapt va stagna întregul proces inițiat, care riscă să se tergiverseze pe mai mult timp, sau, să creăm o premisă nefavorabilă deblocării încasărilor la buget din valorificarea bunurilor imobile proprietate publică. Poziția dată a fost agreată și din considerentul că în final, Agenția Proprietății Publice finalizează procesul de determinare a suprafeței de teren, prin coordonarea planului geometric, or legea este respectată, iar superficialul, prin depunerea cererii solicită inițierea procesului. Obiecția a fost acceptată. Totodată, pentru a păstra numerotarea existentă, conținutul pct. 22 și pct. 26 au trecut la Capitolul V, la pct. 35 și 36. Obiecția a fost acceptată, cuvântul ”Acord” fiind exclus. Totodată conținutul cererii a fost suplinit cu următorul conținut: ”Prin prezenta, exprim acordul pentru suportarea cheltuielilor pentru determinarea suprafeței terenului proprietate publică aferent construcției proprietate privată. DA/NU”. Din același raționament la pct. 16, cu conținutul ”Superficiarii care dispun de drept de suprafață legală conform pct. 14 lit. e) sunt obligați să solicite Agenției acordul pentru stabilirea dimensiunilor concrete ale părții terenului necesar..., <i>cuvântul ”acordul” a fost exclus.</i> Recomandare acceptată
--	---	---

	Au fost discutate obiecțiile redacționale și de tehnică legislativă.	Capitolul VI a fost modificat corespunzător, ținând cont de art. 660 Cod civil al RM nr. 1107/2002. Obiecțiile au fost luate în considerație la definitivarea proiectului.
Centrul Național Anticorupție (nr. 06/2/10605 din 28.06.2024)	Potrivit art.25 alin.(1) al Legii integrității nr.82/2017, eficiența cultivării climatului de integritate instituțională și profesională este supusă verificărilor din partea conducătorilor entităților publice, a autorităților anticorupție, a societății civile și mass-mediei. În acest sens, în conformitate cu prevederile art.25 alin.(3) lit. a), art.28 alin.(4) al Legii prenotate, expertiza anticorupție, în calitate de măsură de control al integrității în sectorul public, se va efectua doar asupra proiectului definitivat în baza propunerilor și obiecțiilor expuse în procesul de avizare și/sau de consultare a părților interesate. Proiectul propus pentru expertiza anticorupție, nu este însoțit de avizele instituțiilor implicate în procesul de avizare/sinteza recomandărilor recepționate în cadrul consultării publice, fapt ce presupune că ulterior redacția proiectului poate suferi modificări și completări. Urmare celor expuse, solicităm condescendent expedierea în adresa Centrului Național Anticorupție a proiectului definitivat, pentru efectuarea expertizei anticorupție.	S-a luat act.
Aviz repetat Nr. 06/2/12601 din 31.07.2024	Obiecția 1.Determinarea competenței după formulă „<i>este în drept</i>”, „<i>poate</i>” este o modalitate coruptibilă de determinare a competențelor doar când formulează ca drepturi, obligațiile/îndatoririle entităților și agenților publici. Coruptibilitatea acestui element rezidă în discreția funcționarilor care apare în cazul utilizării unor asemenea determinări permissive ale competențelor lor, care urmau a fi stabilite de o manieră imperativă. Această discreție poate fi folosită în mod abuziv de către agentul public pentru a nu-și executa obligațiile sale legale tocmai în virtutea caracterului permisiv al formulării competențelor sale. Riscul de coruptibilitate a acestor norme crește în cazul în care lipsesc criteriile pentru a stabili în ce cazuri agentul public „este în drept” sau „poate” și în ce cazuri este în drept și poate să nu-și realizeze competențele. <i>Recomandarea 1:</i> La pct.9¹ anexa nr.1 HG nr.91/2019, excluderea formulei permissive de reglementare a competenței agentului public („pot fi transmise”). La pct.19 anexa nr.1 HG nr.91/2019, urmează a fi reconsiderate limitele de revizuire a contractelor de locațiune/arendă (reglementarea i) circumstanțelor ce impun (în interesul public) inițierea de către agentul public responsabil a procedurii de „ajustare a contractelor”, cât și ii) categoriilor de clauze ce pot fi revizuite în context).	S-a luat act. Se acceptă. S-a modificat Se acceptă. S-a modificat. S-a exclus sintagma ”și pot fi ajustate după caz”.

	La pct. 22, 25 anexa nr.2 HG nr.91/2019, reglementarea i) circumstanțelor ce impun (în interesul public) stabilirea plății redevenței în mai multe rate și excluderea formulei permissive de reglementare și ii) concretizarea dinamicii prețului de piață vizat de autor, care impune (în interesul public) inițierea de către agentul public responsabil a procedurii de revizuire a cuantumului redevenței și limitele revizuirii admisibile în context. <i>Obiecția 2:</i> <i>Primo</i>, cu referire la utilizarea expresiei ”<i>neexecutarea esențială</i>” la pct.43 (anexa nr.2 HG nr.91/2019 în redacția proiectului), atribuie caracter ambiguu <i>severității</i> neexecutării clauzelor contractuale admise de către superficiar, care impune rezoluțiunea unilaterală a contractului. Deficiența în cauză, coroborat cu prevederile pct.1 capitolul V al contractului model de vânzare-cumpărare a terenului aferen (anexa nr.3 HG nr.91/2019 în redacția proiectului), poate condiționa incertitudine la etapa implementării prevederilor propuse și riscuri de corupție aferente interpretării tendențioase a clauzelor contractuale. Carența în speță, denotă neîntrunirea exigențelor vizare de art.54 alin.(1) lit.a) al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017 (<i>a) conținutul proiectului se expune într-un limbaj simplu, clar și concis, pentru a se exclude orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale, de ortografie și de punctuație</i>). În context, reținem prevederile art.916-917 Cod Civil ce reglementează <i>Rezoluțiunea pentru neexecutare esențială și Rezoluțiunea după acordarea termenului suplimentar pentru executare</i>, însă prevederile pct.1 capitolul V al contractului model (anexa nr.3 HG nr.91/2019 în redacția proiectului) nu conțin norme de trimitere pertinente la prevederile Codului Civil. <i>Subsecvent</i>, reieșind din denumirea generică a capitolului V al contractului model de vânzare-cumpărare a terenului aferent (anexa nr.3 HG nr.91/2019 în redacția proiectului), <i>conținutul</i> acestui urmează să reglementeze <i>Dreptul aplicabil fondului litigiului și competența deciderii asupra litigiului</i>. Astfel, apreciind prin prisma prevederilor art.1100-1107 Cod Civil, reținem faptul că <i>aspectele ce țin de aplicarea/interpretarea clauzelor contractuale</i> nu țin de obiectul de reglementare al capitolului prenotat, iar păstrarea acestora accentuează riscurile interpretării tendențioase a <i>severității</i> neexecutării clauzelor contractuale admise de către superficiar, care impune rezoluțiunea unilaterală a contractului (evidențiate supra). <i>Recomandarea 2:</i> Revizuirea pct.1 al capitolului V al contractului model de vânzare-cumpărare a terenului aferent (anexa nr.3 HG nr.91/2019) sub aspectul reglementării aspectelor ce țin de <i>Dreptul aplicabil fondului litigiului și competența deciderii asupra litigiului</i>. În condițiile în care aspecte ce țin de <i>severitatea</i> neexecutării clauzelor contractuale admise de către superficiar urmează a fi analizate prin prisma prevederilor corespondente ale art.916-	Se acceptă. La pct. 22 s-a exclus enunțul ”La solicitare, Agenția Proprietății Publice poate stabili plata redevenței în mai multe rate”. Pct. 25 s-a modificat urmare Avizului Ministerului Justiției, fiind reglementat că cuantumul redevenței poate fi revizuit. S-a luat act. Concretizare. Modelul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, prezentat în anexa nr.3 la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din Anexa nr. 3 la
--	--	--

Proces verbal pe marginea PHG nr. unic 537/APP/2024 din 26.08.2024	917 Cod Civil – se recomandă completarea pct.1 capitolul I al <i>contractului model</i> de vânzare-cumpărare a terenului aferent (anexa nr.3 HG nr.91/2019). <i>Per contrario</i>, se recomandă reglementarea indicilor cantitativi/calitativi de examinare a <i>severității</i> neexecutării clauzelor contractuale admise de către superficial. <i>Obiecția 3:</i> Terminologia utilizată în context este neuniformă, or suplimentar celor 2 categorii evidențiate de către autor (drumurile auto și de pietoni, obiectele infrastructurii ingineresti), pot fi delimitate mai multe categorii de obiecte de uz public. Apreciind prin prisma exigențelor vizate de art.54 alin.(1) lit.c) al Legii nr.100/2017, se remarcă faptul că folosirea neuniformă / necorespunzătoare a noțiunilor în textul reglementării (recurgerea la sinonime pentru a desemna același fenomen/aplicarea aceleași noțiuni la menționarea fenomenelor distincte), poate provoca practici vicioase de interpretare a sensului normei (tratarea ca fenomene diferite a aceluiasi fenomen, sau tratarea ca același fenomen a fenomenelor distincte din motivul confundării a două noțiuni diferite în textul reglementării, etc.). <i>Recomandarea 3:</i> Apreciind prin prisma prevederilor art.2 alin.(1) al Legii drumurilor 509/1995 se recomandă excluderea expresiei ” obiectelor de uz public” și substituirea expresiei” auto și de pietoni” cu cuvântul ”publice”. Ținând cont că obiecțiile și recomandările înaintate prin Avizul repetat Nr. 06/2/12601 din 31.07.2024 au fost acceptate de autorul proiectului, alte obiecții nu au fost înaintate.	Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 (subpct. 4), pct.1 din proiect), se referă la procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente și nu la contractul de suprafață. S-a luat act. Se acceptă. S-a redactat Proiectul se susține.
Camera de Comerț și Industrie a RM (nr. 511-06/17 din 27.06.2024)	Comunică susținerea proiectului. Prevederile cheie ale proiectului sunt menite să ajusteze cadrul normativ la modificările legislative parvenite recent în vederea îmbunătățirii administrării unui segment important al proprietății publice – terenurile aferente bunurilor imobile.	S-a luat act.

	Totodată, ținem să precizăm că neincluderea în Registrul bunurilor imobile a unor obiecte imobiliare inevitabil limitează funcționalitatea acestora. De asemenea, considerăm dificilă concentrarea administrării totalității enorme a terenurilor extrem de dispersate în aspect teritorial și administrativ în cadrul unui organ ce dispune de un contingent limitat de angajați.				
Asociația Businessului European (EBA Moldova) (nr. 90/24-EC din 01.07.2024)	Sinteza de propuneri la proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.				Nu se acceptă. Conform art. 459 alin. (2) Cod civil, începând cu 1 martie 2019, construcția nu este tratată ca fiind un bun imobil separat, doar terenul este bun imobil, iar în condițiile alin. (4) alte bunuri pot fi raportate la bunuri imobile doar prin lege. Potrivit art. 460 alin. (1) Cod civil, clădirile, construcțiile sunt parte componentă a bunului imobil. Excepția prevăzută alin. (2) Cod civil, conform căreia, clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la teren, care sânt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de suprafață, precum și lucrurile atașate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil, este aplicabilă doar situațiilor juridice constituite după 1 martie 2019, când construcția a fost construită pe terenul altuia în temeiul unui drept de suprafață dobândit după 1 martie 2019. Nu se acceptă. Pct. 4 din proiectul regulamentului nu limitează dreptul persoanelor juridice cu capital străin înregistrate în Republica Moldova de a solicita și dobândi, în condițiile legii, un drept de suprafață asupra terenurilor agricole proprietate publică de stat. Exemplele reflectate de către autorul obiecțiilor nu sunt relevante, acestea urmând a fi
	N/o	Prevederea	Argumentarea	Propuneri / Recomandări de modificare.	
	1.	Articolul 2. Prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate publică de stat, pe care sunt amplasate construcții private, plantații perene, precum și a celor ce urmează a fi transmise în scopul edificării și exploatării construcțiilor.	Considerăm oportun aducerea în concordanță cu Instrucțiunea nr. 112 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 22.06.2005.	Includerea, după sintagma „exploatarea construcțiilor” a sintagmei „principale cu caracter definitiv, care sunt bunuri imobile separate”.	
	2.	Articolul 4. Dreptul de suprafață poate fi transmis persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat din Republica Moldova, precum și investitorilor străini, cu excepția dreptului de suprafață asupra terenurilor cu destinație agricolă, de care pot beneficia doar cetățenii/persoanele juridice ale Republicii Moldova.	Articolul 4 din Regulament, prevede că dreptul de suprafață asupra terenurilor agricole, proprietate de stat, poate fi constituit doar în favoarea cetățenilor și persoanelor juridice ale Republicii Moldova. Această prevedere poate avea consecințe semnificative asupra investițiilor străine și a companiilor care dețin capital străin. Deși, la prima vedere, formularea Articolului 4 nu pare să afecteze direct aceste companii, deoarece sunt persoane juridice înregistrate în Republica Moldova, există riscul ca interpretările autorităților să includă și persoanele juridice al căror capital social conține investiții străine.	Este necesară clarificarea explicită în textul Regulamentului, care să excludă din interdicție persoanele juridice constituite în Republica Moldova, indiferent de structura capitalului social. Prin urmare, sintagma „cu excepția dreptului de suprafață asupra terenurilor cu destinație agricolă, de care pot beneficia doar cetățenii/persoanele juridice ale Republicii Moldova” urmează a fi exclusă.	

		Aceasta ar putea introduce incertitudine și riscuri operaționale pentru companie, afectând planificarea și implementarea proiectelor de energie regenerabilă și a centralei de cogenerare. Restricțiile propuse ar putea descuraja investitorii străini să participe la proiectele de energie regenerabilă din Republica Moldova. La fel, este necesar să fie verificată compatibilitatea cu legislația națională existentă, de ex. în art. 43 (5) din Regulamentul privind desfășurarea licitațiilor pentru oferirea statutului de producător eligibil mare, aprobat prin Hotărârea nr. 690/2018, trebuie să prezinte dovada că investitorul deține dreptul de proprietate sau un drept de folosință/ suprafață [...]. La fel și în proiectul (supus consultărilor publice) a Documentației de licitație cu privire la acordarea statutului de producător eligibil mare pentru investitorii care dezvoltă Centrale electrice eoliene terestre/ fotovoltaice, stabilește în Articolul 37, printre condițiile pentru eligibilitatea terenului pentru amplasarea centralei electrice, documente care atestă dreptul real de deținere asupra dreptului real, deținut de investitor, a documentelor prin care a dobândit dreptul de suprafață asupra terenului proprietate publică; unde prin „investitor” se înțelege inclusiv și persoană fizică sau juridică străină, care va avea obligația înregistrării de stat după desemnarea în calitate de câștigător a procedurii de licitație.		interpretate și aplicate în exclusivitate în contextul reglementărilor avute în vedere de autor (cadrul normativ special care reglementează modul de construire/constituire a centralelor electrice).
--	--	---	--	---

			Mai mult, în proiectul Regulamentului privind construcția/ reconstrucția centralelor electrice, la art. 35 se stabilește condițiile eligibilității terenului, și anume [...] originalul și copiile actelor care atestă dreptul de proprietate/ suprafață au calitatea de posesor de drept limitat asupra terenului sau construcția unde este/ urmează a fi construită centrala electrică a solicitantului; iar în definiția „solicitantului” nu se face referire la modul de formare a capitalului persoanei juridice. Prin urmare, reglementările care limitează drepturile de suprafață în funcție de structura capitalului pot fi considerate discriminatorii și ar putea intra în conflict cu principiile de investiție și a pieței libere.			
	3.	Articolul 13. Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...] c) condițiile de rezoluțiune a contractului, inclusiv dreptul Agenției Proprietății Publice de a recurge la rezoluțiunea unilaterală cu un preaviz de 3 luni, în cazul nerespectării de către superficial a cel puțin una dintre condițiile contractului; [...]	Clauzele prevăzute în Articolul 13 al Regulamentului se prezintă ca fiind inechitabile și nu oferă suficiente garanții pentru investitori străini. În mod particular, sunt afectați de posibilitatea rezoluțiunii unilaterale, investitorii străini care intenționează construcția și/sau dezvoltarea centralelor electrice, pentru care sunt necesare costuri mari, iar posibilitatea rezoluțiunii unilaterale, este cel puțin inechitabil raportat la costurile suportate. Condiția privind nerespectarea cel puțin a unei condiții ale contractului, introduce un nivel ridicat de incertitudine pentru investitori. Aceasta poate afecta stabilitatea și planificarea pe termen lung a proiectelor și investițiilor în sectorul energetic.	Este necesar stabilirea unor termeni și condiții clare pentru rezoluțiunea unilaterală, respectiv condițiile detaliate și clare care să specifice circumstanțele în care Agenția poate recurge la rezoluțiunea unilaterală, pentru a asigura stabilitatea raporturilor juridice, dar și protecția investitorilor, inclusiv dreptul de proprietate. Se propune modificarea lit. c) prin înlocuirea sintagmei „în cazul nerespectării de către superficial a cel puțin una dintre condițiile contractului” cu sintagma „în cazul unei neexecutări esențiale a contractului”; iar în continuare, completarea cu un articol nou care să stabilească ce înseamnă o neexecutare esențială. Cu titlu de referință, facem trimitere la		S-a luat act

			Mai mult ca atât, conform art. 10 din Legea 81/2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investițiile nu pot fi expropriate ori supuse unor măsuri cu efect similar care privează, în mod direct sau indirect, investitorul de titlul de proprietate sau de controlul asupra investiției, cu excepția cazurilor prevăzute în alin. (2) al aceluiași articol.	prevederile art. 915 din Codul Civil care stabilesc condițiile unei rezoluțiuni pentru neexecutare esențială. Suplimentar la acesta, urmează a fi balansat interesul Agenției, raportat la interesul investitorilor străini, având în vedere investițiile propuse. Alternativ, propunem instituirea garanțiilor suplimentare pentru investitorii care dezvoltă centrale electrice sau alte proiecte investiționale în sectorul energetic.		
	4.	Articolul 13. Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...] f) Agenția Proprietății Publice nu garantează superficiarului contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici geotehnice ale terenului;	Lipsa garanțiilor contra evicțiunii înseamnă că Agenția nu oferă nicio garanție superficiarului împotriva pierderii dreptului de folosință a terenului (evicțiunea) din cauza revendicării acestuia de către un terț. De asemenea, Agenția nu garantează nicio caracteristică geotehnică a terenului, cum ar fi stabilitatea solului, capacitatea portantă, riscul de alunecări de teren sau alte proprietăți relevante pentru construcții și alte utilizări. Această limitare a responsabilității încalcă principiul stabilității raporturilor juridice, dar și introduce riscuri semnificative pentru investiții, costuri incerte, având în vedere că proiectele de energie regenerabilă necesită o stabilitate juridică și tehnică a terenurilor utilizate, pentru o perioadă îndelungată (sau cel puțin necesară scopului superficiarului). Cu privire la limitarea responsabilității privind caracteristici geotehnice, nu înțelegem cum statul, în calitate de proprietar al terenului nu își asumă responsabilitatea de a fi în posesia	Decât dacă nu se acceptă excluderea integrală a acestei lit. (f), propunem includerea unor garanții minime contra evicțiunii, pentru a proteja drepturilor superficiarilor. Cu privire la partea a doua sintagmei „nu garantează careva caracteristici geotehnice ale terenului” propunem să fie exclus integral. Alternativ, propunem instituirea garanțiilor suplimentare pentru investitorii care dezvoltă centrale electrice sau alte proiecte investiționale în sectorul energetic.		Nu se acceptă. În contextul în care, autorul obiecției nu a făcut trimitere la nici o normă legală care ar obliga proprietarul terenului să instituie garanții pentru evicțiune, în special atunci când suntem în prezența terenurilor proprietate publică de stat, nu considerăm necesar să excludem sau să modificăm prevederea de la pct. 13 lit. f) din proiect. Mai mult, este de diligența investitorului străin, în condițiile Legii nr. 10/2016 și Legii nr. 107/2016, inclusiv în condițiile Hotărârii de Guvern nr.690/2018 să verifice și să testeze terenurile pe care se intenționează a construi centrale electrice

			informațiilor precise și de a garanta caracteristicile geotehnice. Statul este în poziția cea mai bună pentru a cunoaște și a garanta aceste aspecte, având acces la resurse și informații specifice.			
5.	Articolul 13. Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...] g) Agenția nu este obligată să compenseze în careva mod investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea edificării construcțiilor, amenajării terenului și altor cheltuieli în legătură cu constituirea superficiei; h) la expirarea termenului de superficie sau la rezoluțiunea contractului, Agenția Proprietății Publice va deveni proprietar al construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren, fără a compensa investițiile și cheltuielile superficiarului	Lipsa obligației de a compensa investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea edificării construcțiilor și amenajării terenului reprezintă un dezavantaj major. La expirarea termenului de superficie sau la rezoluțiunea contractului, preluarea de către Agenție a construcțiilor și amenajărilor fără compensarea investițiilor superficiarului este inechitabilă și descurajantă pentru investitori. Mai mult ca atât, conform art. 662, alin. (1) din Codul civil (partea a doua), proprietarului terenului îi incumbă obligația de a plăti o despăgubire egală cu valoarea de piață a acesteia de la data expirării termenului. Mai mult, conform art. 11 din Legea 81/2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investitorul beneficiară, în conformitate cu legislația în vigoare, de dreptul la reparația prejudiciului cauzat prin încălcarea drepturilor sale, inclusiv prin acte, ce îl lezează în drepturi și interese, adoptate de autoritatea publică.	Decât dacă nu se acceptă excluderea integrală a lit. g-h, propunem excluderea sintagmei „fără a compensa investițiile și cheltuielile superficiarului”, și includerea unei sintagme noi care să stabilească că superficiarului i se va fi achitată o despăgubire egală cu valoarea de piață a construcției, evaluată la data stingerii dreptului de superficie, decât dacă părțile nu vor agree asupra unui alt mod de compensare a investițiilor și cheltuielilor efectuate de superficiar			Nu se acceptă. În cadrul raportului de superficie născut între proprietarul terenului și proprietarul construcției, se pot institui doar garanțiile avute în vedere la art. 662 – 664 Cod civil, în funcție de soarta construcției decisă de către proprietarul acesteia după expirarea termenului superficiei. Prevederea de la pct. 13 lit. g) din proiect vine să clarifice norma de la art. 662 alin. (1) Cod civil, conform căreia, în cazul în care construcția devine parte componentă a terenului, proprietarului terenului incumbă doar obligația de a compensa exclusiv valoarea de piață a construcției, fără a se avea în vedere alte costuri sau cheltuieli suplimentare suportate la edificarea construcției respective
6.	Articolul 13. Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...] i) Agenția Proprietății Publice are dreptul să solicite demolarea	Reiterăm argumentarea stabilită la punctele 3-5 mai sus, dreptul de a solicita demolarea este un dezavantaj major pentru investitori, mai ales luând în considerare cheltuielile suportate pentru edificarea construcției.	Decât dacă nu se acceptă excluderea totală a acestui punct, propunem includerea condițiilor în care Agenția poate solicita demolarea construcțiilor sau includerea compensațiilor adecvate în cazul în care Agenția uzează de acest drept.			S-a luat act

		construcțiilor/amenajărilor, din contul superficialului, cu aducerea terenului la starea inițială.				
	7.	Articolul 34. Cererea se depune în formă de document electronic semnat cu semnătură electronică calificată pe adresa oficială a Agenției.	Este necesară ajustarea având în vedere prevederile Legii nr. 124/2022 privind serviciile de identificare electronică și serviciile de încredere.	Se propune înlocuirea sintagmei „semnat cu semnătură electronică calificată pe adresa oficială a Agenției” cu sintagma „semnat cu o semnătură electronică emisă în conformitate cu Legea nr. 124/2022 privind serviciile de identificare electronică și serviciile de încredere, expediată la adresa Agenției: [a se indica]”.		Se acceptă. Modificat conform obiecției Agenției de Guvernare Electronică (nr. 24/3007-121 din 02.07.2024)
	8.	Articolul 45. Dreptul de suprafață încetează în următoarele cazuri: f) în cazul în care interesul public o impune, prin rezoluțiune unilaterală;	Reiterăm argumentarea stabilită la punctele 3-5 mai sus. Este necesar de clarificat ce înseamnă „interesul public”, așa după cum formularea din art. 45 este vagă și poate induce riscuri semnificative pentru investitori. Identificarea interesului public poate fi subiectivă și poate duce la interpretări variate, afectând stabilitatea și predictibilitatea investițiilor. Lipsa unei definiții clare a interesului public poate permite abuzuri din partea autorităților, care ar putea rezolționa unilateral contractele de suprafață în funcție de interesele politice sau economice de moment. Aceasta poate descuraja investitorii străini și locali, afectând negativ dezvoltarea sectorului energetic.	Propunem includerea unei definiții clare și detaliate a termenului „interes public” în regulament, specificând circumstanțele exacte în care acesta poate fi invocat. Aceasta ar reduce riscurile de interpretare arbitrară și ar asigura o mai mare predictibilitate pentru investitori. În cazul în care interesul public impune rezoluțiunea unilaterală a contractului, propunem introducerea unor mecanisme clare de compensare a superficialului pentru investițiile și cheltuielile efectuate		S-a luat act.
	9.	Articolul 46. Contractul de suprafață poate fi rezoluționat, la inițiativa Agenției Proprietății Publice, în următoarele cazuri:	Facem trimitere la argumentarea din punctul 3. Este necesar de specificat ce se înțelege prin clauze esențiale ale contractului. La fel, este necesar de clarificat cum are loc notificarea privind	Decât dacă nu se acceptă excluderea lit. (a), propunem includerea unui articol separat care să specifice care sunt clauzele esențiale ale contractului care pot duce la rezoluțiunea contractului, cum		S-a luat act.

		a) încălcarea de către superficial a clauzelor esențiale ale contractului, dacă încălcările nu au fost remediate într-un termen rezonabil stabilit de Agenția Proprietății Publice; [...]	încălcarea clauzelor esențiale și care este termenul rezonabil. Mai mult ca atât, temeiul inclus la lit. (a) nu se regăsește în temeiurile stabilite de art. 660 din Codul Civil pentru stingerea dreptului de suprafață.	are loc notificarea prealabilă și care este termenul de remediere.	
	10.	Alte prevederi	Având în vedere că în Articolul 1 este stabilită o abreviere a Agenției Proprietății Publice – „Agenția” este necesară includerea abrevierii în tot textul.		
Î.C.S. „DANUBE LOGISTICS” S.R.L. (nr. 115 din 01.07.2024)	Comentariile și obiecțiile avizului la Proiect sunt direcționate pe câteva planuri: reglementarea contractelor de locațiune/suprafață existente la 1 martie 2019 (data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 (în continuare, „Hotărârea 91”), abordarea conceptuală greșită a încheierii pe viitor a contractelor de locațiune pentru terenuri aferente bunurilor imobile private, și impactul normelor Proiectului asupra drepturilor de suprafață legală născute prin efectul legii la 1 martie 2019. Obligația de reîncheiere a contractelor de locațiune existente 1. În afară de reglementarea condițiilor de pregătire și încheiere a contractelor de locațiune a terenurilor proprietate a statului pentru viitor, Hotărârea 91 conține o serie de prevederi care vizează contractele existente la momentul intrării în vigoare a hotărârii, iar Proiectul vine și cu anumite modificări la acestea. 2. În particular, Proiectul propune modificarea punctului 51 al Hotărârii 91 stipulând că persoanele care au deținut terenuri proprietate de stat în locațiune/arendă/suprafață în baza actelor juridice valabile până la 1 martie 2019 sunt obligate să semneze acorduri adiționale la contractul existent privind substituirea părții contractuale cu Agenția Proprietății Publice, prin reîncheierea unui nou contract de locațiune/arendă/suprafață. De asemenea, se prevede că indiferent de prevederile contractelor preexistente, plata de locațiune/arendă/suprafață va fi stabilită în conformitate cu Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate a statului (anexa nr.1 la Hotărârea 91) („Regulamentul privind valorificarea terenurilor”). Acest regulament prevede că plățile respective se vor stabili în baza rapoartelor de evaluare și în mărime nu mai mică decât plata determinată de APP în temeiul Legii 1308/1997 privind prețul normativ al pământului. Din nota informativă la Proiect, înțelegem că intenția APP este de a aplica aceste reguli și de a pretinde plata în aceste condiții încă de la 1 martie 2019, data intrării în vigoare a Hotărârii 91 (așa cum, de altfel, reiese și din punctul 6 al Hotărârii 91, propus a fi abrogat în Proiect).				S-a luat act.

3. Atât în redacția inițială, cât și în redacția propusă în Proiect, punctul 51 al Hotărârii 91 constituie o reglementare ilegală și abuzivă, care contravine legislației civile superioare. Contractele despre care este vorba în acest punct al Hotărârii 91 reprezintă contracte civile valabile, până la proba contrarie, ele reprezintă raporturi juridice de drept civil, iar actul legislativ de bază care le reglementează este Codul Civil al Republicii Moldova. Articolul 1 din Codul civil stabilește principiile legislației civile, printre care: recunoașterea egalității participanților la raporturile reglementate de legislația civilă, libertatea contractuală, realizarea liberă a drepturilor civile. Același articol prevede că drepturile civile pot fi limitate 1) prin lege organică și 2) doar în temeiurile prevăzute de Constituția Republicii Moldova.

4. Articolul 996 Cod civil stabilește caracterul obligatoriu al contractelor încheiate, fiind prevăzut că un contract poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel. Totodată, articolul 993 (7) Cod civil prevede și că obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

5. Cu referire la obligarea la (re)încheierea contractelor prevăzută în pct. 51 al Hotărârii 91, atât în redacția Proiectului, cât și în redacția existentă, nu am reușit să identificăm vreo lege care să prescrie un asemenea exercițiu, astfel încât conchidem că baza legală a acestei dispoziții a Hotărârii 91 este absentă. Norme legale care din care să rezulte că intrarea în vigoare la 1 martie 2019 a Hotărârii 91 condiționează reîncheierea contractelor de locațiune sau suprafață valabile la acel moment nu există. De asemenea, nu există necesitate și temeiuri pentru a recurge la încheierea de acorduri de înlocuire a părții contractante cu APP. APP este un organ de stat abilitat cu administrarea bunurilor statului și exercită aceste atribuții nu în nume propriu, ci în numele statului. Calitatea statului de parte la contractele respective, indiferent de entitățile care au reprezentat statul la încheierea lor, nu este afectată prin desemnarea, la un anumit moment, a APP ca organ ce administrează proprietatea publică. De altfel, APP exercită funcții de administrare a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată încă din anul 2013, când a fost modificată în acest sens Legea 121/2007 privind administrarea și deținerarea proprietății publice, iar funcțiile de administrare a terenurilor de domeniu public ale statului au fost prevăzute expres în această lege începând cu 12 decembrie 2018, însă nici una din aceste modificări nu a prevăzut necesitatea reîncheierii contractelor semnate cu privire la terenurile proprietate publică, încheiate de alte autorități publice.

6. Prin urmare, obligarea la semnarea de acorduri adiționale la contractele existente și valabile, și, cu atât mai mult la „reîncheierea” unor „noi” contracte, precum și modificarea efectivă unilaterală a chiriei/redevenței contractuale, contrar condițiilor stabilite în contract, și aplicarea retroactivă a chiriei modificate unilateral, au fost prevăzute în Hotărârea 91 și sunt perpetuate prin Proiect în mod arbitrar, fără a avea la bază dispoziții stabilite în lege și fără o

	fundamentare bazată pe principiile unui stat de drept, așa cum o cere cadrul juridic de nivel superior. 7. Punctul 51 al Hotărârii 91, inclusiv cu modificările propuse în Proiect, încalcă mai multe principii și norme imperative de drept civil. Astfel, cu privire la Hotărârea 91, inclusiv în redacția Proiectului, se impun următoarele obiecții: a. Fără să se bazeze pe o prevedere legală, Hotărârea 91 și Proiectul stabilesc obligația încheierii unor contracte, iar în legătură cu aceasta, . Aceste prevederi ale Hotărârii 91, și ale Proiectului, contravin principiului libertății contractelor, statuat în art. 1 și 993 (7) Cod civil; b. Pentru încheierea contractelor menționate, ignorând complet faptul că există contracte de locațiune/superficie valabile, pun în sarcina locatarilor/superficiarilor existenți elaborarea planului geometric, a raportului de evaluare (pentru stabilirea chiriei/redevenței), și prezentarea actelor permissive pentru construcții (pct. 11 al Regulamentului privind valorificarea terenurilor). c. Prin re-încheierea contractelor, se realizează și rezoluțiunea implicită și anticipată a contractelor anterioare, precum și revizuirea unilaterală și retroactivă de către APP a chiriei/redevenței contractuale, dar, eventual, și a altor condiții ale contractelor menționate². Toate acestea reprezintă o încălcare flagrantă a principiului forței obligatorii a contractului prevăzut de art. 996 Cod civil, dar și o severă limitare a drepturilor civile născute ale locatarilor/superficiarilor, fără ca o asemenea prevedere să fie prevăzută de o lege organică și fundamentată pe temeiuri constituționale, în contradicție directă cu art. 1 alin. (2) Cod civil. 8. Impunerea obligațiilor, limitările drepturilor și intervenția asupra contractelor existente, menționate mai sus, realizate prin adoptarea de acte normative de către Guvern, acționând ca exponent al puterii de stat, dar fără baze și temeiuri legale, plasează automat cealaltă parte contractantă într-o poziție de supunere³, ceea ce încalcă principiului legal civil al egalității participanților la raporturile reglementate de legislația civilă, reiterat de articolul 174 Cod civil cu referire expresă la faptul că statul și unitățile administrativ-teritoriale participă la raporturile juridice civile pe poziții de egalitate cu celelalte subiecte de drept. 9. În final, încălcările drepturilor civile deja admise, sau care vor fi admise, prin aplicarea punctului 51 al Hotărârii 91, atât în redacția sa actuală, cât și în redacția Proiectului, cuplată cu nesocotirea prevederilor legale relevante duc la încălcarea principiilor legale de legiferare, stabilite în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative (legalitatea și respectarea ierarhiei actelor normative), dar și a unor principii constituționale și de drept internațional, precum statul de drept, separația puterilor în stat și protecția proprietății. Considerăm atât modificările propuse în Proiect la punctul 51 al Hotărârii 91, cât și însuși acest punct, așa cum este prevăzut în prezent în hotărâre, nu trec testul legalității și trebuie să fie excluse din hotărâre prin Proiect. Neconcordanța reglementărilor Hotărârii 91 privind locațiunile terenurilor aferente bunurilor imobile private cu cadrul juridic civil modernizat	S-a luat act.
--	--	-----------------------------

	10. Conceptual, considerăm greșit faptul că Proiectul menține în Hotărârea 91, și chiar reconfirmă reglementarea (inclusiv încheierea pe viitor) a contractelor de locațiune pentru terenurile aferente construcțiilor private. 11. Hotărârea 91 și Proiectul reies din posibilitatea încheierii în continuare a contractelor de locațiune a terenurilor cu proprietarii bunurilor imobile de pe aceste terenuri. Întâlnim asemenea norme în pct.5 al Hotărârii 91, în redacția Proiectului, iar în Regulamentul privind valorificarea terenurilor acestea sunt prezente în punctele 5 („Teren aferent este compus din suprafața pe care sânt amplasate [...] bunurile imobile...”; „Suprafața terenului aferent [...] care se solicită [...] în arendă/locațiune [...]”; „În cazul în care bunul imobil este înregistrat pe cote părți [...], toți proprietarii vor prelua în locațiune/arendă terenul aferent [...]”), 81 („Termenul de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent construcțiilor proprietate privată se stabilește [...]”) și 11 („Pentru transmiterea terenurilor [...] aferente bunurilor imobile proprietate privată, în locațiune/arendă/superficie... persoana depune cerere privind încheierea actului juridic [...]”). 12. Din aceste prevederi conchidem că la baza Regulamentului de valorificare a terenurilor este pusă premisa precum că este posibilă și legală încheierea de acum înainte a contractelor de locațiune pentru folosirea terenului în vederea creării și utilizării unor construcții sau a altor obiecte care, conform art. 460 Cod civil, constituie părți de bunuri imobile (de exemplu, plantații multianuale). 13. Din 1 martie 2019, urmare a intrării în vigoare a modificărilor la Codul civil introduse prin legea 133/2018, și anume din articolul 460 a Codului civil modernizat, clădirile, lucrurile și lucrările atașate permanent de teren (clădirile, construcțiile, plantațiile prinse de rădăcini) constituie parte a bunului imobil, care este terenul. În esență, aceasta înseamnă că proprietarul terenului este și proprietarul lucrurilor și lucrărilor respective, indiferent cine și pe cheltuiala cui le-a construit. Doar în cazul în care asemenea lucruri sau lucrări sunt construite pe terenul altuia în baza unui drept de superficie, Codul civil le atribuie statutul de bunuri imobile distincte asupra cărora dreptul de proprietate îl exercită titularul dreptului de superficie asupra terenului (superficiarul), pe durata de existență a acestui drept. 14. Aceasta înseamnă că din 1 martie 2019 nu se mai pot încheia valabil contracte de locațiune sau arendă prin care să se acorde drept de construire pe teren a unor obiecte, care ar fi în proprietatea părții care a construit, și nu a proprietarului terenului. Asemenea operațiuni pot fi realizate doar în baza unui drept de superficie, eventual acordat printr-un contract de superficie⁴. Încadrarea unor asemenea operațiuni prin contracte de locațiune încheiate după 1 martie 2019 nu mai este conformă cu legea civilă aplicabilă. Cel care ridică construcția în baza unui asemenea contract nu obține drept de proprietate asupra ei. 15. Drept urmare, este esențial ca din Hotărârea 91, în particular, din Regulamentul privind valorificarea terenurilor să fie excluse prevederile care implică posibilitatea încheierii unor	
--	--	--

	contracte de locațiune/arendă pentru scopuri legate de construirea/crearea și exploatarea bunurilor imobile, al căror proprietar se intenționează să devină locatarul. Intervențiile ilicite a normelor Proiectului asupra suprafețelor legale contrare prevederilor legale 16. Exprimăm o profundă îngrijorare privind reglementarea propusă în Proiect pentru suprafețele instituite la 1 martie 2019 în virtutea prevederilor art. 29 al Legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova („Legea 1125”). Anume, aceste norme se conțin în Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate de stat, propus a fi introdus ca anexa nr.2 la Hotărârea 91 (în continuare „Regulamentul suprafeței”). 17. Din prevederile Legii 1125 rezultă indiscutabil că drepturile de suprafață care corespund criteriilor stipulate în ea se instituie prin lege și sunt născute de plin drept (art. 29 alin. (1) și art. 31 ale Legii 1125). În acest context, referirile Regulamentului suprafeței la „modul de constituire a dreptului de suprafață legală” (în titlul secțiunii III) și la „legiferarea dreptului respectiv prin obținerea confirmării de la Agenția Proprietății Publice” (pct. 15) demonstrează o lipsă de înțelegere a faptului că aceste sunt drepturi deja născute prin efectul legii, asupra cărora APP nu are nicio competență discreționară cu efecte constitutive, prin legiferarea sau confirmarea acestor drepturi. În aceste cazuri, APP poate maxim să constate formal existența suprafeței născute și să consimneze hotărârile terenului (în baza clauzelor contractului pre-existent, care a servit drept temei de instituire a suprafeței), eventual, prin contrasemnarea planului geometric al terenului. Considerăm terminologia menționată ca fiind periculoasă și cu risc de aplicare abuzivă, dat fiind că poate fi folosită de APP pentru a-și aroga funcții și atribuții improprii, contrare Legii 1125, a căror exercitare va încălca drepturile suprafațarilor vizati. 18. Punctele ulterioare ale Regulamentului suprafeței nu fac decât să confirme aceste temeri, întrucât se intervine în mod ilegal asupra condițiilor suprafețelor legale prevăzute de Legea 1125, și i se acordă APP atribuții ilegale în privința acestora. Astfel, în punctele 16-17 se stabilesc termene ale suprafețelor legale, contrar faptului că art. 29 alin. (5) al Legii 1125 stabilește clar că suprafețele legale respective sunt perpetui, cu excepția cazului în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin.(1) lit.a)-d) ale aceluiași articol stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B al registrului bunurilor imobile. Doar în acest din urmă caz, dreptul de suprafață se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat. 19. Normele Proiectului admit, prin urmare, cel puțin două importante și neîntemeiate devieri de la prevederile Legii 1125: ele stabilesc termene pentru suprafețele declarate de lege perpetui, și omit să menționeze toate condițiile de aplicare a excepțiilor de la principiul perpetuității suprafețelor prin aplicarea termenului dreptului preexistent: pct. 17 a Regulamentului	S-a luat act.
--	---	-----------------------------

	superfíciei nu preia cerința legii, conform căreia pentru ca suprafața legală să fie cu termen este nevoie ca instrumentul juridic pe care se bazează dreptul preexistent să prevadă trecerea imobilelor construite în proprietatea statului la expirarea termenului acestui drept. Constatăm ilegalitatea acestor puncte ale Regulamentului suprafeței și inadmisibilitatea aprobării lui în asemenea condiții, aceasta fiind contrar cerinței de legalitate înaintate de Legea 100/2017 privind actele normative. 20. În continuare, punctele 18-27 din Capitolele III și IV ale Regulamentului suprafeței stabilesc reguli pentru determinarea de către APP a redevenței anuale pentru toate suprafețele născute în temeiul art. 29 al Legii 1125 și condiții de achitare a acestora. Printre altele, se prevede stabilirea redevenței pe baza unui raport de evaluare și în mărime nu mai mică decât plata stabilită în corespundere cu Legea 1308/1997 privind prețul normativ al pământului, notificarea redevenței de către APP și dreptul APP de a revizui cuantumul acestora în funcție de evoluția prețului de piață al terenului. 21. La elaborarea acestor norme autorii Proiectului au ignorat complet faptul că Legea 1125, în articolul 29 alin. (2), a reglementat stabilirea redevențelor doar pentru suprafețele instituite în temeiurile prevăzute la art. 29 alin. (1) lit. d) și e), adică pentru cazurile când suprafața legală se bazează pe drepturi de posesie sau folosință preexistente, altele decât locațiunea cu drept de construire, concesiunea, parteneriatul public-privat, precum și când suprafețele legale nu au la bază niciun drept preexistent. Rezultă de aici că pentru suprafețele născute în temeiul contractelor de locațiune cu drept de construcție, concesiune și parteneriat public-privat, redevența se cuprinde în remunerația stabilită în contractul care a stat la baza suprafeței respective. Proiectul ignoră cu desăvârșire aceste condiții ale suprafețelor legale stabilite de Legea 1125, rezultând, din nou, reglementări ilegale, care, în cazul în care vor fi adoptate, vor duce inevitabil la încălcarea drepturilor suprafațarilor și vor genera litigii judiciare. 22. În contextul suprafețelor legale, ridică îngrijorări și capitolul V al Regulamentului suprafeței care stabilește „procedura de eliberare a acordului privind coordonarea materialelor la determinarea suprafeței terenului și plății acestora transmisă în suprafață”. Este dificil de înțeles din Proiect scopul precis al acestei proceduri, momentul în care aceasta intervine și dacă ea este în general relevantă pentru înregistrarea dreptului de suprafață legală. Totuși, din punctul 40 putem deduce că această coordonare a suprafeței și plății, emisă de APP (denumită ulterior și acord sau aviz) este concepută să servească drept temei de înregistrare a suprafețelor în Registrul bunurilor imobile, iar din punctul 36 înțelegem că această coordonare este aplicabilă și suprafețelor legale. 23. Având în vedere că pentru coordonare pct. 35 al Regulamentului suprafeței cere în toate cazurile prezentarea raportului de evaluare ce determină mărimea redevenței, iar acordul emis de APP include și calculul redevenței, aplicarea prevederilor acestui capitol în cazul suprafețelor legale prevăzute la art. 29 alin. (1) lit. a)-c) generează obiecțiile exprimate mai sus în par. 20-21 (lipsa temeiurilor legale de a stabili o asemenea redevență) și este ilegală.	S-a luat act.
--	--	-----------------------------

24. Totodată, din perspectiva înregistrării superficiilor legale instituite prin art. 29 al Legii 1125, Regulamentul superficiei vine în contradicție cu condițiile de înregistrare a superficiei legale și documentele cerute de lege pentru aceasta, prevăzute de articolul 408 al Legii cadastrului bunurilor imobile 1543/1998, care au fost introduse în această lege încă în anul 2020. Alineatele (9) și (10) ale acestui articol stabilesc expres că pentru înregistrarea superficiei legale asupra terenurilor proprietate publică este nevoie de următoarele:

- pentru superficiile care se bazează pe un drept preexistent de posesie sau folosință:
 - o **originalul actului justificativ** al locațiunii, concesiunii, posesiei, folosinței;
 - o **confirmarea** scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică **privind existența raportului juridic la data de 1 martie 2019** – doar în cazul în care dreptul preexistent nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile în momentul în care se solicită înregistrarea superficiei;
 - o **confirmarea autorității privind suprafața și amplasamentul terenului** – doar atunci când datele din actele justificative ale dreptului preexistent care nu a fost înregistrat nu corespund cu terenul înregistrat. Această confirmare nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii;
 - o **planul geometric cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie suprafața** – doar atunci când pe teren sunt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de proprietari diferiți.
- Pentru superficiile care nu se bazează pe un drept preexistent: **confirmarea autorității privind suprafața și amplasamentul terenului.** Această confirmare nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

25. Din cele menționate rezultă că de confirmarea autorității ce administrează terenul sau de planul geometric al terenului este nevoie doar în câteva cazuri limitate, iar confirmările respective nu țin de confirmarea, certificarea sau „legiferarea” nașterii, existenței sau validității dreptului de suprafață legală (după cum, dimpotrivă, rezultă din pct. 15 al Regulamentului superficiei⁵), și nici de stabilirea proprietarului construcției, a redevenței aplicabile, a categoriei de destinație, a modului de folosință sau a domeniului⁶ (?). Aceste date sunt fie cunoscute organului cadastral în virtutea prezenței lor în Registrul bunurilor imobile, fie sunt irelevante pentru existența și înregistrarea dreptului de suprafață legală, fie sunt în general inaplicabile acestuia (de ex. redevența, cerințele de exploatare etc.). Impunerea, prin Proiect, a unor asemenea atribuții de confirmare/coordonare și a unor cerințe documentare substanțiale pentru obținerea acestui acord/confirmare/aviz al APP, contravine cadrului legal superior și constituie limitări neîntemeiate a înregistrării drepturilor de suprafață legală, iar, ca urmare, și pentru exercitarea acestor drepturi. Cu atât mai mult, organele cadastrale nu au nevoie de aceste acorduri/confirmări, pentru că legea relevantă nu le cere pentru înregistrarea acestor drepturi de suprafață. În această lumină, normele Capitolului V al Regulamentului

	superfíciei sunt nu numai ilegale, dar și generează o povară administrativă considerabilă, care este, în ultimă instanță, și inutilă. 26. Este de înțeles că APP trebuie să țină o evidență a suprafețelor asupra terenurilor pe care le administrează și necesită o procedură de identificare și documentare a acestora, însă acest demers nu poate niciodată rezulta în stabilirea prin Hotărârea 91 a unor cerințe și condiții de înregistrare a drepturilor de suprafață legală, care sunt mai multe sau mai oneroase decât cele care rezultă din legea care a instituit aceste drepturi, în esență creând pentru APP împuterniciri discreționare de a confirma sau nu aceste drepturi în vederea înregistrării lor. 27. În concluzie, reieșind din faptul că suprafețele legale instituite prin Legea 1125/2002 sunt drepturi născute deja, având condiții determinate de lege și deosebite de regimul suprafețelor ordinare, și că APP nu are prea multă marjă de discreție administrativă în privința lor, considerăm oportună reglementarea lor într-un regulament separat de suprafețele (contractuale sau nu) care urmează a fi constituite și oferite de APP de acum înainte. Acest regulament urmează să reglementeze doar câteva aspecte relevante pentru aceste suprafețe, cum sunt: - trecerea în revistă (eventual, prin întocmirea unor fișe) a suprafețelor legale și a condițiilor acestora pentru evidența administrativă a APP: - o identificarea terenurilor grevate cu suprafață legală și constatarea suprafeței grevate cu suprafață; - o documentarea raportului juridic pre-existent care stă la baza suprafeței; - o consemnarea termenului/caracterului perpetuu al suprafeței și a remunerației stabilite de acesta pentru folosința terenului; - determinarea și notificarea redevenței – atunci când Legea 1125/2002 prescrie și permite acest lucru; - confirmarea existenței raportului juridic care stă la baza suprafeței și/sau a suprafeței și amplasamentului/suprafeței terenului în scopul înregistrării suprafeței – atunci când o cere legea; - coordonarea planului geometric pentru înregistrarea suprafeței – atunci când o cere legea.	
Octavian Cazac dr., conf. univ. Departamentul Drept privat Facultatea de Drept Universitatea de Stat din Moldova	Vă scriu în legătură cu proiectul de HG (proiect de HG) anunțat spre consultare publică de către APP, prin care, printre altele, se aprobă Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat (Regulamentul privind Suprafața). Vă remit acest aviz la Regulamentul privind Suprafața în calitate mea de cadru didactic care predă suprafața și, în general, proprietatea, la facultatea de drept, dar și în calitate de redactor (sub supravegherea Grupului de lucru pentru modificarea Codului civil pe lângă Ministerul Justiției) al textelor din Legea 1125/2002 privind punerea în aplicare a Codului civil, în vigoare din 1 martie 2019, prin care s-a instituit dreptul de suprafață legală. Nevoia suprafeței legale	

(aviz remis prin
email la data de
03.07.2024)

Conform art. 459 alin. (2) din Codului civil, începând cu 1 martie 2019, regula este că construcția nu este un imobil, doar terenul este bun imobil. Construcția este o parte componentă a bunului imobil, tot așa cum motorul este parte componentă a unui automobil. Vânzând bunul complex se vând toate părțile sale componente.

O excepție de la acest principiu este dreptul de suprafață. Pentru a implementa această excepție în privința construcțiilor care deja se aflau pe terenul altora la 1 martie 2019, Legea 1125/2002 a introdus între proprietarul terenului (A) și proprietarul construcției (B) un raport juridic de suprafață. Pentru instituirea acestui drept de suprafață nu este necesară existența unui contract de suprafață, ci el apare din virtutea legii (art. 29 din Legea 1125/2002), din simplul fapt al existenței relației de facto al construcției lui B pe terenul lui A. Deoarece proprietatea este perpetuă, această suprafață legală asupra terenurilor statului este și ea perpetuă – nelimitată în timp, adică atâta timp cât B are o construcție pe teren.

Actualizarea HG 91/2019

Această actualizare este necesară, întrucât legislația secundară nu răspunde la multiple întrebări practice.

Problema Proiectului de HG și, în special a proiectului Regulamentului privind Superficia este că el depășește normele primare din Legea 1125/2002 și echilibrul fin dintre:

a) interesul proprietarilor privati de constructii (B) de a:

(i) păstra drepturile de proprietate dobândite anterior asupra construcției (motiv: orice desființare de drepturi dobândite legal la data dobândirii riscă să fie o exproprieri sau o altă lezare a proprietății, declanșând riscul pretențiilor în jurisdicțiile internaționale (CEDO) și arbitrajul internațional investițional (tratatele bilaterale de protecție a investițiilor));

(ii) păstrarea drepturilor rezultate din contractele încheiate legal anterior datei de 1 martie 2019 și care încă nu au expirat (motiv: securitatea raporturilor juridice și, din nou, riscul unei exproprieri);

[Notă importantă]

a) Stabilization Clauses

173 One technique to shield a foreign investor from the consequences of a change in the host State's law is the insertion of a stabilization clause into the investment contract or national laws. Under such a clause, the host State undertakes to leave the investor unaffected by subsequent changes of the local law. This is not a prohibition on changing the law, but merely a promise not to apply any changes vis-à-vis the investor or a promise to compensate the investor for any adverse consequences of such a change. From the investor's perspective, the law becomes frozen at the time of the conclusion of the contract. In case of a stabilization clause in a law, that law specifies how the freezing is triggered.²⁶⁹ Put differently, the parties' choice of law is specified also in terms of the stabilization clauses whose precise formulations have effects upon the applicable law.

b) In the Absence of a Stabilization Clause

S-a luat act.

S-a luat act.

Under the regime of a BIT, changes in the host State's legislation would be examined primarily against the standard of fair and equitable treatment. The legislative framework existing at the time of the investment will often be the basis for legitimate expectations of the investor. Any drastic change in that framework that seriously affects the investment may constitute a breach of the BIT's fair and equitable treatment standard.²⁹⁴ 190

[sursa: *Schreuer's Commentary on the ICSID Convention: A Commentary on the Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States*, S.W. Schill (ed.), Volume I, 3rd ed., Cambridge University Press, Cambridge, 2022, p. 850-855. [PDF anexat](#)]

Aici reamintesc că aproape toate tratatele bilaterale de protecție a investițiilor la care Moldova este parte cuprind un articol, de regulă, art. 3, care instituie standardul Fair and Equitable Treatment (tratament just și echitabil).

[Sfârșit notă]

b) interesul proprietarului terenului (A) de a:

(i) limita partea de teren grevată de suprafață legală, la minimul necesar pentru exploatarea construcției – prin coordonarea planului geometric, așa cum o prevede [art. 29 din Legea 1125/2002](#) și art. 40⁸ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Această limită nu se aplică, conform art. 29 alin. (4) Legea 1125/2002 și art. 40⁸ alin. (9) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile, pentru proprietarii de construcții care aveau, la 1 martie 2019 drepturi contractuale sau de altă natură de a folosi o anumită suprafață. Aici, noile norme primare nu permit limitarea acestei suprafețe.

(ii) maximiza veniturile din folosirea terenului de către B, prin plata redevenței.

Probleme-cheie

1. Proiectul Regulamentului privind Superficia și Proiectul HG face confuzie între două situații complet diferite:

a) statul dorește să instituie un drept de suprafață nou, neexistent anterior, pentru, de exemplu, ca o persoană privată să construiască ceva (de exemplu, în contextul unei concesiuni, PPP etc.). În acest caz, discreția statului este absolută, deoarece este vorba de stabilirea unui raport contractual și de suprafață nou. Aceste chestiuni sunt reglementate în pct. 3-13 din Proiectul Regulamentului privind Superficia și nu am obiecții la ele, sub rezerva corelării cu legislația privind concesiunile și PPP.

b) suprafață legală, care deja există din 1 martie 2019. Aici, statul, ca proprietar al terenului (A), are două instrumente / prerogative legale principale:

(i) stabilirea părții de teren grevate de suprafață;

(ii) stabilirea redevenței pentru partea de teren grevată de suprafață.

În rest, statul nu are prerogativa legală de a impune condiții noi. Acest principiu este încălcat în pct. 5/1 din Proiectul HG, care obligă suprafațarii legale să încheie acorduri adiționale. Aceste acorduri ar avea sens în materie de locațiune a unor obiecte care aparțin statului. Ele însă nu pot fi aplicate acolo unde există un obiect care aparține cu drept de proprietate unei persoane private și aceasta din cauza că dintre persoana privată (B) și stat (A) există permanent

S-a luat act.

	un raport de suprafață de natură legală. El nu poate expira și el nu poate fi modificat decât amiabil. Prerogativele statului, ca proprietar al terenului (A) sunt limitate de lege, așa cum este arătat mai sus. Efectele unui contract încheiat înainte de 1 martie 2019 rămân supuse legii în vigoare la acea dată (art. 7 alin. (4) din Codul civil). Conform acestui principiu al legislației civile, o legislație nouă nu poate modifica efectele unui contract încheiat anterior. În sistemul Codului civil înainte de 1 martie 2019, condițiile contractelor puteau fi revizuite, însă doar în condițiile restrictive ale art. 623 („Ajustarea contractului în cazul modificării împrejurărilor”, care introduce conceptul de impreviziune/<i>hardship</i>), pe calea unei acțiuni în judecată, iar nu a unei modificări unilaterale. 2. Proiectul Regulamentului privind Suprafața (pct. 32-44) nu corespunde cerințelor art. 29 Legea 1125/2002 și art. 40⁸ din Legea cadastrului bunurilor imobile în privința formalităților necesare pentru înregistrarea dreptului de suprafață legală în registrul bunurilor imobile. Unica verificare impusă de aceste norme primare este: dacă la 1 martie 2019 proprietarul construcției (B) avea un drept asupra unei suprafețe determinate de teren (cazul 1) sau nu avea nici un drept (cazul 2). În cazul 1, suprafața legală se înregistrează privitor la toată suprafața la care B este îndreptățit. În cazul 2, discreția proprietarului terenului (A) crește și el decide, în mod rezonabil, care este acea parte din teren necesară suprafeței legale. Proiectul însă prevede numeroase alte pre-condiții pentru ca proprietarul terenului (A, statul) să semneze planul geometric, inclusiv impune plata redevenței, care, după cum s-a arătat deja, depășește cadrul normelor primare din cele două legi. La fel, este îngrijorătoare cerința din pct. 35(7): „7) acordul proprietarilor/coproprietarilor de bunuri imobile amplasate pe teren, ale căror drepturi ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței, după caz;” Acest acord are sens pentru cazul 2 (deși cerința este vagă și, practic, se acordă drept de veto oricărui vecin; sintagma „ar putea fi afectate” este sursă de incertitudine juridică), dar nu și pentru cazul 1, în care B deja are un drept contractual, clar, asupra unei suprafețe concrete de teren. În contrast, aceste probleme sunt evitate de regulamentul în materie adoptat de Consiliul Municipal Chișinău încă în iulie 2020. Concluzie 1. Proiectul HG urmărește scopuri pe termen scurt, fără a analiza respectarea normelor primare aplicabile și riscul încălcării tratatelor internaționale în materie de protecție a investițiilor și drepturi ale omului.	S-a luat act.
--	--	-----------------------------

	2. Guvernul transmite un mesaj clar mediului de afaceri: contractele nu merită hârtia pe care sunt scrise. Viitoare proiecte de concesiuni, PPP-uri, alte forme de investiții vor suferi de o neîncredere din partea investitorilor. Zeci de conferințe de promovare a imaginii Moldovei nu vor restabili această încredere pierdută. 3. Proiectul Regulamentului privind Superficia este un produs haotic, care nu distinge între diferitele situații (superficie nouă prin contract vs superficie legală existentă; superficiarul legal B avea un drept asupra unei suprafețe concrete vs B avea o construcție pe un teren asupra căruia, la 1 martie 2019, nu avea niciun drept).	
--	--	--