

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul hotărârii cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Proiectul a fost elaborat de Agenția Proprietății Publice.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
Proiectul hotărârii este întemeiat pe art. 6 alin. (1) lit. f) și art.7 alin. (3) lit. f ³)-f ⁵) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90-93, art. 401), cu modificările ulterioare și a fost condiționată de necesitatea ajustării 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. Totodată, proiectul a fost elaborat în scopul armonizării prevederilor regulamentului la Legea nr. 133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte normative și Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, în partea ce ține de instituire a dreptului de suprafață legală.
3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene
Proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.
4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi
Scopul proiectului este modificarea hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului în vederea sistematizării reglementării normative a modalităților de valorificare a terenurilor proprietate publică a statului prin arendă, locațiune, comodat, servitute, suprafață și vânzare. Astfel prin prisma consolidării actelor normative de punere în aplicare a prevederilor art. 7 lit. f¹) - f⁵) și art. 53 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutizarea proprietății publice, în special a reglementărilor ce țin de administrarea și valorificarea eficientă a terenurilor proprietate publică de stat, se propune modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 inclusiv prin completarea punctului 1 din hotărâre cu 2 alineate noi și anume cu <i>Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat</i>, redat și <i>Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente</i>. Elaborarea <i>Regulamentului cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat</i> rezultă din faptul că la moment, nu sunt prevăzute clauze ce ar prevedea instituirea dreptului de suprafață (legală și contractuală) pe terenurile proprietate publică de stat, respectiv se consideră oportună reglementarea procedurii date separat, prin suplinirea hotărârii cu o anexă suplimentară. Concomitent, prin modificarea dată se propune completarea hotărârii cu <i>Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente</i>, iar Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente – se propune a fi abrogată. <i>Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente</i>, stabilește procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, care este ajustat inclusiv prin prisma prevederilor Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a

pământului, precum și a Codului funciar. Concomitent, întru facilitarea depunerii cererilor de privatizare a terenurilor aferente construcțiilor proprietate privată, Regulamentul dat prevede posibilitatea de depunere a cererii și a anexelor la aceasta în format electronic, semnate cu semnătura electronică calificată. La fel, dat fiind că nu sunt elaborate și clar stabilite hotărârile părților centrale, centrului etc., precum și dat fiind că existența acestora, în unele cazuri, permite utilizarea coeficienților mai mici pentru calcularea prețului de vânzare a terenului, a fost ajustată.

Unele prevederi ale hotărârii supuse modificării, în formularea existentă, creează incertitudini și neclarități, ceea ce sporește riscul de aplicare și interpretare incorectă a acestora.

Astfel, se evidențiază următoarele elemente de bază ce urmează a fi modificate:

- Denumirea hotărârii se propune a fi modificată din aprobarea unui regulament în aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică;

- În preambulul hotărârii, fundamentarea „art. 7 alin. (4)” este substituită cu „art. 7 alin. (3)” în scop de a corecta eroarea admisă.

- Punctul 2 din Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 este reformulat, în vederea expunerii acestuia într-o modalitate mai clară. Totodată, se indică terenurile asupra cărora prevederile Regulamentului nu se extind și anume, terenurile aferente drumurilor naționale, terenurile fondului apelor, terenurile din domeniul silviculturii și terenurile ce fac parte din teritoriul vamal, inclusiv terenurile transmise pentru activitatea zonelor economice libere (zonelor antreprenoriatului liber), terenurile transmise pentru amplasarea și activitatea parcurilor industriale și terenurile din perimetrul zăcămintelor miniere. Excepțiile referite la terenurile aferente drumurilor naționale, terenurile fondului apelor, terenurile din domeniul silviculturii, dublează excepțiile de administrare a Agenției Proprietății Publice prevăzute în Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice (art. 7 alin. (3) lit.f⁴). 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. Totodată, se indică că prevederile regulamentului nu se extind asupra terenurilor transmise pentru activitatea zonelor economice libere (zonelor antreprenoriatului liber), terenurile transmise pentru amplasarea și activitatea parcurilor industriale și terenurile din perimetrul zăcămintelor miniere, deoarece zonele economice libere (zonele antreprenoriatului liber), care sunt părți ale teritoriului vamal al Republicii Moldova, conform Legii nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, iar terenurile transmise pentru amplasarea și activitatea parcurilor industriale și terenurile din perimetrul zăcămintelor miniere fac parte din categoria terenurilor cu regim special de folosință, transmise pentru un anumit scop (crearea și funcționarea parcului industrial, în condiții de facilitare oferite de stat și pentru obținerea dreptului de folosință a sectoarelor de subsol pentru explorare geologică și/sau valorificare industrială a zăcămintelor de substanțe minerale utile, cu excepția celor de importanță națională), fiind reglementate de legi speciale.

- Prevederea pct. 2³ indică despre preluarea de la autoritățile publice, instituțiile publice, întreprinderile de stat, societățile comerciale cu capital integral de stat, în gestiune, prin acte de transmitere, cu includerea în evidență contabilă a terenurilor proprietate publică a statului care urmează a fi valorificate de Agenție prin transmitere în arendă, locațiune, comodat, superfiție. Or, trecerea terenurilor proprietate publică a statului în administrarea Agenției Proprietății Publice prin acte de transmitere, prevăzută la pct. 2 al Regulamentului, transferă către Agenție dreptul de administrare asupra

terenului, iar dreptul de gestiune rămâne în continuare la entitatea corespunzătoare, în corespundere cu pct. 2², până la emiterea unui act administrativ, prin care să fie transmis și dreptul de gestiune.

- La pct. 5¹ din hotărâre a fost modificat, fiind corelat cu prevederile art. 29 din Legea nr. 1125/2002.

- Totodată, în textul proiectului, noțiunea de "studiu de fezabilitate" este înlocuit cu noțiunea de "plan de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului", ținând cont că actele normative din domeniul urbanismului nu reglementează necesitatea studiului în sensul determinării suprafeței de teren aferent corespunzător cu Codul urbanismului (în vigoare din 30.01.2024)

- La modificarea și completarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, Anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, pot fi evidențiate următoarele elemente noi:

- pct. 2, subpct. 2) se completează cu sintagma "inclusiv, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, folosite în scopul producției agricole și agroindustriale", care detaliază lista terenurilor agricole asupra cărora se extind prevederile Regulamentului.

- Subpct. 3) se expune în redacție nouă iar subpct. 4) se exclude.

- Pct. 3 se expune în redacție nouă pentru a specifica expres, ținând cont de categoriile de destinație a terenurilor proprietate publică de stat, modalitatea stabilirii mărimii plății pentru arendă/locățiune/suprafață/instituirea servituții.

- La pct. 4 elementul de noutate este stabilirea penalității pentru cazurile de neefectuare a plăților în termenii stabiliți de contract. Mărimea penalității se propune a fi stabilită în mărime de 0,1 la sută din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere, reieșind din analogia mărimii respective prevăzute în Legea nr. 1308/1995 la art. 4 alin. (4), Legea nr. 121/2007 la art. 45 alin. (6), dar și de cotele maxime utilizate de Serviciul Fiscal de Stat pentru calcularea penalității pe parcursul anului bugetar 2024, publicate pe pagina oficială a serviciului.

- Pct. 5 este completat cu noțiunea de teren aferent, dar și cu prevederi care vin să reglementeze situațiile când pe terenul proprietate publică de stat sunt amplasate mai multe construcții, care aparțin mai multor proprietari sau sunt înregistrate pe cote părți, inclusiv modalitatea de determinare a suprafeței de teren aferent necesar exploatării construcției sau procesului tehnologic în cazul construcțiilor cu destinația de genul respectiv.

- Un alt element de noutate ce se propune a fi introdus este obligativitatea coordonării studiului de fezabilitate și al planului geometric al terenului pe care este amplasată construcția proprietate privată și care urmează a fi transmis arendă/ locățiune/ suprafață/ servitute, de către gestionarul terenului, moment necesar și imperativ de respectat deoarece gestionarul terenului deține un studiu ce reglementează modalitatea de exploatare a construcțiilor sale, un plan de dezvoltare pentru viitor al acestora, de aceea consensul acestora referitor la suprafața de teren necesară fiecăruia este esențială și primordială pentru excluderea conflictelor în viitor.

- În denumirea Capitolului II al Regulamentului, cuvântul suprafață se înlocuiește cu servitute, modalitatea transmiterii în suprafață fiind reglementată prin regulament separat, anexă la hotărâre.

- Pct. 6 se propune a fi redactat, prin expunerea mai concretă asupra modului de transmitere în folosință a terenurilor proprietate publică a statului, ținând cont de

domeniul și categoriile de destinație a terenurilor și cu excluderea unor alineate care au fost prevăzute la alte compartimente.

- Introducerea pct. 8¹, care stabilește termenul de 5 ani pentru transmitere în arendă a terenurilor agricole (libere de construcții) și 10 ani pentru terenurile aferente construcțiilor proprietate privată este întemeiat pe faptul că pe parcursul perioadei stabilite pot interveni modificări în legislație, inclusiv în partea ce ține de mărimea plății de arendă/locațiune, valoarea de piață a cărora crește din an în an, modificări care urmează a fi integrate în contracte și totodată termenul de 5 ani este termen obligatoriu pentru înregistrarea contractelor în Registrul bunurilor imobile.

- Modificarea pct. 9 din hotărâre, inclusiv completarea acestuia cu pct. 9¹ și 9², vine să detalieze situațiile și condițiile de transmitere în comodat a terenurilor proprietate publică de stat, inclusiv a beneficiarilor dreptului de comodat.

- Pct. 10 se exclude pentru evitarea repetării prevederii respective, care se repetă la pct. 6 alin. 2 și pct. 12 alin.1.

- Modificarea pct. 11 urmărește scopul ajustării actelor ce trebuie să însoțească cererea privind transmiterea terenurilor proprietate publică de stat domeniul public și privat aferente bunurilor imobile proprietate privată, în locațiune/ arendă/ servitute.

- Excluderea alin. 2 din pct. 12 este întemeiată pe lipsa de relevanță a acestuia, or pct. 12 reglementează modalitatea de transmitere în folosință a terenurilor proprietate publică de stat prin procedura de licitație. Totodată, prevederile ce țin de modalitatea de folosire a terenurilor agricole de către arendași, este reglementată de Codul funciar și nu se încadrează la pct. ce prevede transmiterea terenurilor agricole prin procedura de licitație.

- La pct. 9 și pct. 13 subpct. 1) lit. a), care indică ”studiul de fezabilitate care argumentează necesitatea utilizării suprafeței terenului pentru procesul tehnologic” se exclude, fiindcă un atare studiu nu este necesar. Se propune ca suprafața terenului să fie în baza planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului”, ținând cont că actele normative din domeniul urbanismului nu reglementează necesitatea studiului în sensul determinării suprafeței de teren aferent corespunzător cu Codul urbanismului (în vigoare din 30.01.2024). La fel și borderoul de calcul al prețului normativ al terenului aferent, perfectat de către Agenție, prevăzut la lit. c) nu este necesar, deoarece terenul expus la licitație este evaluat de către evaluatori certificați, conform raportului de evaluare care determină prețul de piață, în plus, comisia de licitație decide valoarea inițială de expunere la licitație și pasul ce se aplică pentru fiecare lot expus.

- La pct. 14 cuvântul ”vânzător” se înlocuiește cu Agenția Proprietății Publice”, deoarece în Regulament este prevăzută transmiterea în arendă, nu vânzarea terenurilor.

- Pct. 19 se modifică în vederea respectării și neadmiterii limitării în drepturi a părților la contract.

- La pct. 20 sintagma ”raportul de evaluare și/sau calculul cuantumului locațiunii/arendei/redevenței terenurilor specificate în punctul 11” se exclude, deoarece actele respective sunt elaborate la etapa premergătoare semnării contractelor și nu sunt anexe la contract.

- La pct. 22 cuvântul ”reziliat” se substituie cu ”rezoluționat”, în vederea respectării noțiunilor utilizate de codul civil, iar cuvintele ”închiriat” se substituie prin sintagma ”transmis în arendă/locațiune”, noțiune utilizată în tot textul Regulamentului și specifică cazurile de transmitere în folosință a terenurilor.

- Se suplinește cu anexa nr. 2 Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat și anexa 3 Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea proiectului respectiv nu necesită alocarea unor mijloace financiare suplimentare din bugetul de stat.
6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare
Prezentul proiect este elaborat în conformitate cu legislația în vigoare și prevede modificarea Hotărârii de Guvern nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.
7. Avizarea și consultarea publică a proiectului
În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul de inițiere, proiectul și setul de documente aferent elaborării proiectului actului normativ vizat a fost publicat pentru consultări publice pe pagina web oficială a Agenției Proprietății Publice www.app.gov.md la compartimentul transparența/ transparența decizională și pe platforma particip.gov.md - https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/12003 . Proiectul a fost remis spre expertizare Centrului Național Anticorupție și Ministerului Justiției.
8. Constatările expertizei anticorupție
Toate obiecțiile și recomandările prezentate prin Avizul Centrului Național Anticorupție Nr. EHG24/9875 din 31.07.2024 au fost agreate. Implementarea prevederilor propuse, poate contribui la realizarea interesului public vizat de proiect, fapt care nu este detrimentul interesului public general (în sensul prevăzut de prevederile Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017), în condițiile respectării recomandărilor vizate de prezentul raport de expertiză anticorupție.
9. Constatările expertizei de compatibilitate
Proiectul nu conține prevederi pentru care ar fi necesară expertiza de compatibilitate.
10. Constatările expertizei juridice
Toate obiecțiile și recomandările înaintate au fost dezbătute în ședință, conform procesului verbal din 26.08.2024, fiind agreate de comun acord.
11. Constatările altor expertize

Director general

Roman COJUHARI