

Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată

**EVALUAREA DESCENTRALIZĂRII
PROPRIETĂȚILOR DIN REPUBLICA
MOLDOVA**

Analiza situației existente

Decembrie 2011



*Empowered lives.
Resilient nations.*

Acest studiu a fost elaborat în cadrul Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată implementat de Guvernul Republicii Moldova cu asistența Programului Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (PNUD), Entității Națiunilor Unite pentru Egalitatea de Gen și Abilitarea Femeilor (UN Women), finanțat de către Guvernul Suediei.

Mai multe informații despre activitățile desfășurate de Programul Comun de Dezvoltare Locală Integrată puteți găsi vizitând paginile web: www.descentralizare.gov.md și www.undp.md

Opiniile exprimate în această publicație nu reflectă neapărat politicile sau viziunile oficiale ale Guvernului Republicii Moldova, PNUD, UN Women sau ale Guvernului Suediei.

Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare lucrează cu oamenii la toate nivelurile societății pentru a sprijini crearea unor țări rezistente la crize și pentru a ghida și susține o dezvoltare care contribuie la îmbunătățirea vieții fiecărui om. Prezenți în 177 de țări și teritorii, noi oferim o perspectivă globală și soluții locale pentru abilitarea oamenilor și pentru crearea unor țări rezistente.

Pentru mai multe informații despre acțiunile PNUD vă rugăm să vizitați: www.undp.org, www.undp.md

Entitatea Națiunilor Unite pentru Egalitatea de Gen și Abilitarea Femeilor (Un Women) este o organizație ONU, care promovează egalitatea de gen și abilitarea femeilor. În calitate de lider mondial pentru femei și fete, UN Women lucrează pentru accelerarea progresului de satisfacere a necesităților lor la nivel mondial.

Pentru mai multe informații vă rugăm să vizitați: www.unwomen.org

Cuprins:

Sumar executiv	6
1 Cadrul legal și instituțional al proprietății	17
1.1 Generalități	17
1.2 Legi organice aplicabile în procesul descentralizării patrimoniului public.....	19
1.2.1 Codul civil, adoptat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002	19
1.2.2 Codul funciar, adoptat prin Legea nr.828 din 25.12.1991	20
1.2.3 Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009	24
1.2.4 Codul silvic, adoptat prin Legea nr. 887 din 21.06.1996.....	25
1.2.5 Codul apelor, adoptat prin Legea nr.1532 din 22.06.1993	29
1.2.6 Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006.....	31
1.2.7 Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007	31
1.2.8 Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007	32
1.2.9 Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006	35
1.2.10 Legea cu privire la proprietatea publică a UAT nr.523 din 16.07.1999.	35
1.2.11 Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000.....	39
1.2.12 Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998.....	39
1.2.13 Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999	41
1.2.14 Legea cu privire la concesiuni nr.534 din 13.07.1995	41
1.2.15 Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247 din 22.12.1992	42
1.2.16 Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24.10.2002.....	44
1.3 Proprietari, subiectele dreptului de proprietate publică	44
1.4 Proprietatea și dreptul de proprietate al UAT.....	45
2 Cadastrul imobiliar.....	51
2.1 Considerații generale.....	51
2.2 Parcela/teren și granițe/hotare	52
2.3 Înregistrarea bunurilor imobiliare	54
2.4 Hărți și înregistrarea acestora	57
2.5 Ținerea la zi a informației	58

2.6	Tehnologie folosită	60
2.7	Publicitatea imobiliară.....	63
2.8	Cadastrul edilitar	64
2.9	Hărți și înregistrarea acestora	64
2.10	Ținerea la zi a informației	64
2.11	Tehnologie folosită	64
3	Evaluarea proprietății	65
3.1	Metode folosite	65
3.2	Evaluatori.....	68
3.3	Impozitul pe bunurile imobiliare	69
4	Reglementări urbanistice	74
4.1	Cadrul legal al urbanisticii și amenajării teritoriului.....	74
4.2	Autorizație de construcție	81
4.3	Dezvoltarea terenului (parteneriat public-privat).....	82
5	Fondul locativ	84
5.1	Legislația existentă	84
5.2	Definirea proprietății asupra fondului locativ	86
5.3	Definirea proprietarilor	86
5.4	Forme de organizarea a proprietarilor	87
6	Anexe	89
6.1	Asigurarea localităților cu Planuri Urbanistice Generale	89
6.2	Documente de drept internațional, european și național de referință	109
6.3	Chestionare de analiză a descentralizării proprietăților	112

Abrevieri

AC –	Autorizație de construcție
APC –	Administrația Publică Centrală
APL –	Administrația Publică Locală
APP -	Agenția proprietății publice
ARFC -	Agenția Relații Funciare și Cadastru
BD -	Bază de Date
CUT -	Coeficientul de utilizare a terenului
CU –	Certificat de Urbanism
ISC -	Inspekția de stat în construcții
OCT –	Oficiu Cadastral Teritorial
PPP –	Parteneriat Public Privat
POT -	Procentul de ocupare a terenului
PUG –	Plan Urbanistic General
PUZ –	Plan Urbanistic Zonal
PUD –	Plan Urbanistic de detaliu
RGN –	Rețeaua Geodezică Națională
SIA CBI -	Sistemul informațional automatizat „Cadastrul bunurilor imobile”
TI –	Tehnologii Informaționale
UAT –	Unități administrativ-teritoriale
VPN -	Virtual Privat Network (rețea virtuală privată).

Tabele și Figuri

Tabelul 4-1 Divergențe ale informațiilor privind proprietate publică deținute de autoritățile publice	59
Tabelul 5-1 Bunuri imobile evaluate la data de 01.01.2010	66
Tabelul 5-1 Valoarea impozitului pe proprietate, mii lei, 2009.....	70
Figura 4-1 Problemele datelor grafice incluse în Registrul Cadastral	53
Figura 4-2 Arhitectura interacțiunii sistemelor informaționale în cadrul ÎS Cadastru	61
Figura 4-3 Estras din pagina web a ARFC	63
Figura 5-1 Ponderea impozitelor pe proprietate, %, 2009.....	71

Sumar executiv

Cadrul legal al proprietății publice în Republica Moldova.

Proprietatea și dreptul de proprietate publică, și, în special, dreptul de proprietate al UAT, au fost supuse analizei prin prisma legilor organice ale Republicii Moldova (în continuare - RM), dar și unele prevederi aplicabile, din punctul de vedere al administrării și consolidării patrimoniului public, inclusiv local, ce se conțin în art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului din 10.12.1948, la care RM a aderat prin Hotărârea Parlamentului RM nr.217 din 28.07.1990, în art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale din 04.11.1950, ratificată prin Hotărârea Parlamentului RM nr.1298 din 24.07.1997 (devenind obligatorie pentru RM din 12.09.1997) și, articolele 2, 3 și 4 din Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10.1985, ratificată prin Hotărârea Parlamentului RM nr. 1253 din 16.07.1997, precum și unele prevederi cu caracter fundamental privind proprietatea ale Constituției RM (*art.art.9, 46, 54, 109, 126, 127, 128*). În special, următoarele legi organice au fost analizate:

- Codul civil, adoptat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002;
- Codul funciar, adoptat prin Legea nr.828 din 25.12.1991;
- Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009;
- Codul silvic, adoptat prin Legea nr. 887 din 21.06.1996;
- Codul apelor al RM, adoptat prin Legea nr.1532 din 22.06.1993;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006;
- Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007;
- Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007;
- Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006;
- Legea cu privire la proprietatea publică a UAT nr.523 din 16.07.1999;
- Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000);
- Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998;
- Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999;
- Legea cu privire la concesiuni nr.534 din 13.07.1995;
- Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247 din 22.12.1992
- Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24.10.2002.

Astfel, conform art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului, nu exclude dreptul statului, dar și al UAT de a adopta decizii legale, în conformitate cu legea, privind exproprierea bunurilor proprietate privată pentru cauză de utilitate publică de interes național și/sau local. Important este și faptul că se prevede și dreptul la proprietate „în asociere cu alții”, ceea ce nu exclude existența proprietății comune pe cote-părți a persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat cu proprietatea UAT, inclusiv și, nu în ultimul rând, în condiții de parteneriat public privat.

Prevederile art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, pune accentul pe necesitatea „respectării și apărării dreptului de proprietate”, inclusiv conform „principiilor generale ale dreptului internațional”, însă permite limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate în trei cazuri diferite:

- 1) limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate în caz de expropriere a bunurilor pentru cauză de utilitate publică;
- 2) limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate pentru a asigura prioritatea și respectarea interesului general („interesele societății”, conform art.127(2) din Constituția RM); și
- 3) limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate pentru a asigura plata impozitelor, a altor contribuții sau a amenzilor.

Proprietatea și dreptul de proprietate al UAT cade sub incidența **Constituției** și dispune de protecție constituțională. Mai mult ca atât, conform art.127(4) din Constituție, „*Bogățiile de orice natură ale*

subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicație, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice”, ceea ce admite nu doar dreptul proprietății de stat asupra acestor bunuri, dar și dreptul de proprietate al UAT asupra acestora. Art.109 din Constituție face referire directă la principiile de bază ale administrării publice locale, conform căruia administrația publică în UAT se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice etc.

În afară de cele expuse mai sus, Constituția, conține o prevedere discutabilă și mai puțin favorabilă apărării și protecției patrimoniului public (de stat și al UAT), în măsura în care face referire la faptul că „*caracterul licit al dobândirii proprietăților se prezumă*” (alin.(3) al art. 46). În opinia specialiștilor în domeniu din RM, România și alte state, așa o prevedere favorizează privatizările ilicite, inclusiv a bunurilor aflate în proprietatea UAT, delapidarea și administrarea ineficientă a acestora, în favoarea proprietății private, ceea ce contravine altui principiu de drept constituțional, dar și de drept internațional, privind egalitatea juridică a dreptului de proprietate publică și privată. În acest sens, se propune abrogarea, sau, cel puțin, modificarea esențială a prevederilor alin.(3) al art. 46 din Constituția RM, potrivit cărora, orice dobândire de proprietăți, apriori, se prezumă a fi licită. Abrogarea sau modificarea acestei prevederi ar avea drept consecință consolidarea dreptului de proprietate publică și, nu în ultimul rând, al dreptului de proprietate al UAT.

Particularitățile **Codului civil**, spre deosebire de legislația civilă a altor state, constă în faptul că are menirea de a reglementa relațiile patrimoniale din societate în toată complexitatea lor, indiferent de faptul dacă acestea au ca subiect persoanele fizice, societățile comerciale, alți subiecți ai activității de întreprinzător, statul și UAT. Conform Codului civil, RM nu poartă răspundere pentru obligațiile civile ale UAT, dar nici UAT nu poartă răspundere pentru obligațiile Republicii Moldova, cu excepția cazurilor în care Republica Moldova a acordat garanții juridice pentru obligațiile civile ale UAT sau acestea din urmă au acordat asemenea garanții pentru obligațiile civile ale RM.

Importante sunt prevederile Codului civil privind bunurile imobile și mobile (art.288), înregistrarea de stat obligatorie a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora în Registrul bunurilor imobile (art.290, 496 etc.), privind regimul juridic al bunurilor domeniului public și bunurilor domeniului privat al statului și UAT ale RM (art.296).

Dreptul de proprietate, conform Codului civil, este perpetuu, este garantat de stat și de lege, iar proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă (*alin.(2) al art.315; (alin.(1)(2) ale art.316 Cod civil*). În pofida faptului că Codul civil este un act legislativ relativ nou, s-a dovedit a fi că acesta nu este lipsit de unele deficiențe, goluri, de prevederi discutabile etc., printre care pot fi menționate, deoarece își au efectul, nu întotdeauna pozitiv, și în cazul proprietății și dreptului de proprietate:

- Codul civil menționează doar unele bunuri care fac obiectul exclusiv al proprietății publice (alin.(3) al art.296), dar fără nici un criteriu de delimitare și atribuire a acestora, în funcție de importanță și gradul de socializare etc. la proprietatea de stat sau la proprietatea UAT;
- Codul civil nici nu menționează formele dreptului de proprietate (*publică și privată*), așa precum acestea sunt determinate în Constituția RM, în Codul funciar etc.);
- Codul civil face doar o referire vagă la bunurile care pot aparține statului sau UAT, dar nu menționează nici proprietatea de stat și nici proprietatea UAT în calitate de forme ale dreptului de proprietate publică;
- creează confuzii teoretice și practice prevederile alin. (1) al art. 194 Cod civil, conform căruia RM, dar și UAT, răspund pentru obligațiile lor civile cu toate bunurile ce le aparțin „*cu drept de proprietate privată*”. Considerăm că în mod neîntemeiat se pune pe picior de egalitate (este o normă unică în legislația RM, fără nici un suport juridic colateral) dreptul de proprietate privată, subiect al căruia sunt persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat, și bunurile domeniului privat ale statului și UAT. Probabil, la alin.(1) al art. 194 Cod civil, se au în vedere „*bunurile domeniului privat*” ale statului RM sau ale UAT.

În ceea ce privește **Codul funciar**, spre deosebire de Codul civil, acesta recunoaște proprietatea publică și privată asupra terenurilor. La art.4 sunt menționați în calitate de proprietarii de terenuri doar cetățenii RM și investitorii străini, dar nu sunt menționați nici statul RM și nici UAT. Codul funciar nu face nici o delimitare a competențelor consiliilor locale de competențele primarilor localităților respective.

Codul funciar utilizează inadecvat/eronat noțiunile de „*autorități ale APL*” și „*primăria satului, comunei, orașului*”. Lipsește o delimitare clară a atribuțiilor, sarcinilor și funcțiilor în domeniul relațiilor funciare ale: a) autorităților APL de nivelul I; b) ale celor de nivelul II; c) ale consiliilor raionale și municipale; d) ale consiliilor satelor, comunelor și orașelor; și e) ale primarilor satelor, comunelor, orașelor și municipiilor, după caz, ale pretorilor și/sau ale primarilor de sector din cadrul municipiilor respective.

Codul funciar doar menționează proprietatea publică asupra terenurilor într-o formulă foarte și foarte generală în calitate de formă (*tip*) de proprietate, este menționată foarte vag proprietatea de stat și *proprietatea municipală* asupra terenurilor, dar nu prevede dreptul de proprietate al celorlalte UAT asupra terenurilor. Mai mult ca atât, în cazul celorlalte unități administrativ-teritoriale (satelor, comunelor, orașelor), este stabilit doar „*dreptul de administrare al organelor de autoadministrare locală*”, dar nu dreptul de proprietate al acestora asupra terenurilor (art.42 Cod funciar). În afară de cele expuse mai sus, Codul funciar, nici nu menționează existența terenurilor din domeniul public și nici a terenurilor din domeniul privat al UAT, dar nici ale statului. Codul funciar menționează la general doar proprietatea publică asupra terenurilor, însă fără de a indica în calitate de forme ale proprietății publice: a) proprietatea de stat; și b) proprietatea UAT asupra terenurilor; c) fără de a menționa cel puțin terenurile proprietate publică din domeniul public și domeniul privat al statului, și, respectiv, al UAT.

Codul funciar recunoaște, în calitate de deținători de terenuri, inclusiv cu drept de proprietate, doar cetățenii RM și investitorii străini, dar nu menționează nici statul RM și nici UAT în calitatea lor de proprietari de terenuri proprietate de stat, și, respectiv, de terenuri proprietate a UAT. În cazul unei interpretări autentice/stricte a prevederilor art.4 din Codul funciar, nici statul RM, dar nici UAT ale RM (satele, comunele, orașele), nu pot fi recunoscute în calitate de proprietari de terenuri.

Codul funciar stabilește în mod imperativ că „funcția de atribuire și de înstrăinare a terenurilor, de autentificare a dreptului deținătorilor de terenuri o au numai organele administrației de stat”, ceea ce, în esență, exclude din start, dreptul autorităților APL de a atribui și de a înstrăina, în limitele și modul stabilit de lege, terenurile care le aparțin cu drept de proprietate. Această prevedere exclude și dreptul autorităților publice locale de a organiza și de a desfășura licitații funciare, de a atribui în proprietate familiilor nou-formate terenuri pentru construcția caselor individuale de locuit etc.

Conform prevederilor subalin.13 al art.8, în competența Guvernului intră, în afară de alte atribuții, „aprobarea suprafețelor de vii și livezi supuse casării în baza propunerilor comitetelor executive raionale sau primăriilor municipale”, ceea ce limitează împuternicirile și drepturile autorităților APL de a decide în această privință. Există și unele altele divergențe de competență dintre Guvern și autoritățile locale de nivelul al doilea.

Art.35 Cod funciar, indiferent de forma proprietății, stabilește că plățile pentru terenuri se încasează la bugetele respective ale autorităților APL „și se centralizează parțial în bugetul republican”, ceea ce limitează drepturile patrimoniale ale UAT.

Codul funciar creează confuzii majore, inclusiv în activitatea instanțelor judecătorești și altor organe de ocrotire a normelor de drept deoarece prevederile art.42 „Terenurile din intravilan” reduc, fără nici un temei, dreptul de proprietate al UAT asupra terenurilor din intravilan, doar la proprietatea municipiilor, iar în cazul satelor, comunelor și orașelor, acest drept este redus doar la „dreptul de administrare”. În afară de aceasta, este total categorică înseși modul în care se declară, fără nici o excepție, că terenurile din intravilan se află „*în proprietate municipală*”, probabil, cu excepția terenurilor proprietate de stat și a terenurilor proprietate privată, ceea ce este absolut necesar de concretizat.

Articolele 70¹, 70², 70³, 70⁵ din Codul funciar utilizează în mod eronat noțiunea de primărie ceea ce contravine conceptului privind autoritățile publice locale, competențelor atribuite și statutului juridic al autorităților publice locale, articolului 40 din Legea privind administrația publică locală (nr.436 din 28.12.2006).

În ceea ce privește Codul subsolului, acesta prevede în calitate de participanți la relațiile miniere UAT, fără a face vreo distincție dintre autoritățile de nivelul II cât și de nivelul I.

Codul subsolului, la art.6 *„Proprietatea asupra subsolului, substanțelor minerale utile și materiei prime minerale”*, spre deosebire de prevederile alin.(3) ale art.296 din Codul civil, stabilește direct și fără echivoc că bogățiile *„de orice natură ale subsolului Republicii Moldova, inclusiv substanțele minerale utile pe care le conține, precum și spațiile subterane ale acestuia fac obiectul exclusiv al proprietății publice a statului”*. Evident că prevederile alin.(1) și alin.(2) ale art.6 din Codul subsolului contravin direct alin.(3) la art.296 din Codul civil al RM, care, făcând referire la aceleași *„bogații ale subsolului”*, nu stabilește că acestea pot fi doar și numai, *„în mod exclusiv”* doar *„proprietate de stat”*, ci *„proprietate publică”*, ceea ce constituie o foarte mare diferență.

Considerăm, că fără just temei, spre deosebire de Codul civil, Codul subsolului lipsește și exclude în totalitate dreptul de proprietate al UAT asupra *„bogațiilor de orice natură asupra subsolului RM”*.

Codul silvic, spre deosebire de Codul subsolului, nu stabilește drepturi exclusive ale statului asupra pădurilor și/sau asupra terenurilor din fondul forestier, făcând referire doar la pădurile, *folosite în interes public* și care, doar în acest caz, *„fac obiectul exclusiv al proprietății publice”* (alin.(1) al art.6 din Codul silvic) și nu doar al proprietății de stat, așa precum stabilește Codul subsolului. Într-un fel, Codul silvic este mai liberal decât Codul subsolului, deoarece admite atât proprietatea privată asupra pădurilor și asupra terenurilor fondului silvic și nu exclude în totalitate dreptul de proprietate al UAT asupra pădurilor și, respectiv, asupra terenurilor fondului silvic, folosite în interes public.

Cu toate acestea, Codul silvic, din punctul de vedere al descentralizării patrimoniului public, nu este lipsit de mai multe lacune și prevederi contradictorii, care se reduc la următoarele:

- Codul silvic menționează pădurile de interes public și care fac obiectul proprietății publice, este menționată proprietatea de stat asupra pădurilor, sunt menționate pădurile proprietate privată, dar nu menționează nici într-un fel dreptul de proprietate al UAT asupra pădurilor sau, cel puțin, asupra altei vegetații forestiere de interes local;
- Codul silvic face referire la terenurile fondului silvic de interes public și care fac obiectul proprietății publice, face referire la terenurile fondului silvic proprietate privată, dar nu menționează nici într-un fel terenurile fondului silvic și nici terenurile împădurite aflate în proprietatea UAT;
- face referire la dreptul persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat de a planta vegetație forestieră pe terenurile aflate în proprietatea lor (în proprietate privată), dar nu menționează și dreptul autorităților APL de a planta vegetație forestieră pe terenurile aflate în proprietatea satului, comunei, orașului etc., și, de a deveni, în așa mod, proprietari de păduri și de terenuri ale fondului silvic;
- conține prevederi contradictorii prin care autoritățile administrației publice locale sunt subordonate ierarhic și decizional organelor silvice de stat și organelor de stat pentru protecția mediului înconjurător (articolele 32(2), 54) etc.

Codul apelor, în mare măsură, asemeni Codului silvic, recunoaște dreptul de proprietate publică al statului, al UAT, dar și dreptul de proprietate privată (al persoanelor juridice de drept privat sau al persoanelor fizice) asupra obiectelor acvatice (*art.1¹ din Codul apelor*), doar că nu sunt delimitate competențele dintre autoritățile centrale și locale în ceea ce privește administrarea obiectelor acvatice etc.

Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006, în ceea ce privește proprietatea, face referire la un patrimoniu propriu și distinct, care include bunuri mobile și imobile, aflat în proprietatea UAT și de care pot dispune liber, în condițiile legii, autoritățile publice locale, care urmează a fi delimitat și separat clar, conform unor criterii prestabilite, de patrimoniul statului (alin.(2) al art.13), însă, asemeni precum și în multe alte acte legislative, fără de a face o diferențiere și delimitare clară între autoritățile APL de nivelul unu și nivelul doi.

Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007 stabilește modul de delimitare a terenurilor proprietate publică ale statului de cele ale UAT, precum și a terenurilor din domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale de cele din domeniul privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale. O prevedere contradictorie se conține la alin.(8) al art.3 din legea 91, potrivit căreia statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială poate atribui, *fără licitație publică, terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucrative care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică*, ceea ce, în consecință, poate bulversa proprietatea UAT.

Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 nu face diferență dintre competențele autorităților publice locale de nivelul I și nivelul II și nici cu cele ale primarului localității respective. Legea 121, din punctul de vedere al administrării și descentralizării patrimoniului public:

- 1) necesită clarificarea funcțiilor atribuite autorităților publice locale de nivelul I și II în tot textul legii;
- 2) necesită eliminarea impedimentelor în procesul decizional în partea ce ține de dispunerea de bunurile ce pot fi supuse privatizării și fondurile obținute;
- 3) impune necesitatea de a supune analizei toate actele guvernamentale și alte acte normative subordonate legii care prevăd modalități de gestiune și privatizare a bunurilor publice, inclusiv modalitatea de utilizare a fondurilor.

Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, spre deosebire de Legea 91 (*a vedea alin.(8) al art.3 din Legea 91*), nu prevede dreptul autorităților publice locale de a atribui, *fără licitație publică, terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucrative care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică*. Este o contradicție între două legi organice care necesită a fi aduse în concordanță.

Legea cu privire la proprietatea publică a UAT nr.523 din 16.07.1999, din punctul de vedere al decentralizării patrimoniului public, nu este lipsită de mai multe lacune și prevederi contradictorii, care se reduc la următoarele:

- existența contradicțiilor și lipsa de concordanță cu prevederile Legii privind administrația publică locală (nr.436 din 28.12.2006), Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (nr.91-XVI din 05.04.2007), Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (nr.121-XVI din 04.05.2007), Codului civil (*nr.1107-XV din 06.06.2002*);
- conține prevederi confuze, superficiale, contradictorii și restrictive cu privire la regimul juridic al bunurilor proprietate publică, regimul juridic al bunurilor care fac parte din domeniul public și celor care fac parte din domeniul privat al UAT;
- face trimiteri de blanchetă la legi deja abrogate, fără nici o valoare juridică (art.7, 9);
- conține prevederi confuze și contradictorii privind garantarea și apărarea dreptului de proprietate al UAT (art.10 etc.);
- admite imixtiunea Guvernului în procesul de inventariere a proprietății publice a UAT (art.14);
- conține prevederi contradictorii privind delimitarea proprietății publice a UAT, probabil, de proprietatea publică a statului (art.15 prevede efectuarea acestei delimitări pînă la 1 ianuarie 2000 în pofida faptului că în cazul terenurilor proprietate publică acest proces nici pînă astăzi nu este finisat);

- nu conține prevederi clare care să permită identificarea și delimitarea bunurilor proprietate a UAT, care fac parte din domeniul public și care fac parte din domeniul privat;
- nu conține prevederi care să stabilească regimul juridic al bunurilor din domeniul public și bunurilor din domeniul privat al UAT;
- lipsa prevederilor care să stabilească limitele și să asigure exercitarea dreptului de proprietate asupra patrimoniului aflat în proprietatea UAT;
- lipsa unei delimitări clare dintre bunurile și patrimoniul care este și poate fi proprietatea UAT de nivelul unu și care, a UAT de nivelul doi;
- lipsa delimitării competențelor autorităților APL (în continuare - AAPL) de nivelul unu și AAPL de nivelul doi în ceea ce privește exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor avute în proprietate;
- lipsa delimitării competențelor consiliilor satelor, comunelor, orașelor și municipiilor de competențele primarilor acestor localități;
- lipsesc totalmente prevederi care să stabilească și să prevadă obligațiile AAPL în procesul exercitării dreptului de proprietate al UAT respective;
- conține foarte multe lacune, există multe prevederi incomplete, carențe de ordin stilistic, terminologic etc.

Se impune menționat faptul că foarte multe prevederi ale Legii 523, în multe privințe, contravin, sau, cel puțin, nu sunt în concordanță cu prevederile noului Cod civil (*nr.1107-XV din 06.06.2002*), Legii privind administrația publică locală (*nr.436 din 28.12.2006*), Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (*nr. 91-XVI din 05.04.2007*), Legii privind administrarea și deetizarea proprietății publice (*nr. 121-XVI din 04.05.2007*). În afară de aceasta, Legea 523 conține mai multe lacune juridice, carențe cu caracter terminologic, stilistic, există multe prevederi incomplete, superficiale. Prevederile art.7 și alineatului (2) al art.9 fac trimitere de blanchetă la Legea cu privire la proprietate, lege deja abrogată, ceea ce poate crea nu doar probleme de aplicare și interpretare a acestor prevederi, dar și dificultăți în activitatea practică a AAPL.

Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000, din punctul de vedere al descentralizării patrimoniului public, este importantă în măsura în care pretinde să limiteze într-o oarecare măsură proprietățile UAT, dar și dreptul de gestiune al acestora asupra unor bunuri din condominiu, care, de jure, nu aparțin UAT. Astfel, în cadrul blocurilor de locuințe, dreptul de proprietate, inclusiv cu titlu de proprietate comună pe cote-părți asupra bunurilor comune din condominiu, aparține proprietarilor de locuințe (alin.(2)(3) ale art.6), dar nu UAT, care, până în prezent, nici în mun. Chișinău, dar nici în alte unități administrativ-teritoriale (cu unele mici excepții), nu sunt transmise de la evidența contabilă și balanța întreprinderilor municipale la evidența contabilă și balanța asociațiilor de proprietari în condominiu. Nu sunt puse în aplicare, din varii motive economice și de altă natură, prevederile art.8 din lege cu privire la stabilirea hotarelor teritoriului condominiului, pornindu-se de la suprafața teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuințe, stabilită de planul general de construcție, având în vedere și prescripțiile urbanistice pentru localități. Terenurile pe care sunt amplasate blocurile de locuințe și alte bunuri imobile din condominiu, conform art.9 din legea în cauză, urmează a fi transmise gratuit de către autoritatea APL, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de locuințe, ceea ce nu se realizează, în pofida faptului că autoritatea APL este obligată să stabilească hotarele și dimensiunile teritoriului condominiului în termen de 30 de zile de la data adresării asociației de proprietari în condominiu.

Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 prevede înregistrarea de stat obligatorie a bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial, inclusiv a bunurilor imobile proprietate a UAT. Cu toate acestea, în scopul eliminării unei prevederi contradictorii ce ține de evidența patrimoniului public și gestionarea eficientă a acestuia în interesul comunităților locale este necesară amendarea alin.(2) al art.60 „*Sistarea ținerii registrului construcțiilor și a registrului cadastral al deținătorilor de terenuri*” din Legea cadastrului bunurilor imobile, deoarece contravine Codului funciar,

Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar general (nr.24 din 11.01.1995) și unor altor acte normative.

Conform **Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999**, permite, fără nici o excepție, transferul către stat și exproprierea, a oricăror bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de faptul dacă acestea fac parte din domeniul public sau din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale respective, sau, după caz, cedarea către stat sau către o altă unitate administrativ-teritorială a oricăror drepturi patrimoniale, fără nici o excepție, și exproprierea acestora în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică, ceea ce contravine intereselor patrimoniale ale AAPL.

Conform art. 7 și 9 din **Legea cu privire la concesiuni nr.534 din 13.07.1995** lista obiectelor propuse pentru concesiune și clauzele obligatorii ale contractului de concesiune, confirmate de Guvern, „sînt aprobate de Parlament”. Aceste prevederi limitează semnificativ competențele și inițiativele autorităților APL în domeniul concesiunii patrimoniului UAT.

Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247 din 22.12.1992. Se impune menționat faptul că pe tot parcursul legii persistă neconcordanțe cu cadrul legislativ actual, inclusiv norme care nu mai sunt actuale și au căzut în desuetudine. Art. 10 din Legea 1247 stabilește obligația față de fiecare unitate administrativ-teritorială să mențină cadastrul funciar, inclusiv nivelul I și nivelul II. Ținerea cadastrului funciar la nivelul I și II presupune resurse adiționale. În același timp, Legile nr. 435 și 436 nu stabilesc obligația de ținere a cadastrului funciar. Din cele expuse mai sus, considerăm că, în cazul Legii 1247, devine necesară:

- clarificarea funcțiilor pentru autoritățile publice locale de nivelul I și II în tot textul legii;
- analiza suplimentară a tuturor actelor Guvernului care conțin norme de organizare a cadastrului funciar și a monitoringului funciar.

Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24.10.2002:

- conține prevederi contradictorii ce permit imixtiunea statului, imixtiunea autoritatea publice centrale, în activitatea curentă de administrare a autorităților APL;
- conține norme care permit privatizarea bunurilor din cadrul serviciilor publice de gospodărie comunală aflate sub autoritatea administrației publice, indiferent de faptul dacă acestea fac parte sau nu din domeniul public sau privat.

Cadastrul imobiliar și evaluarea proprietății.

În conformitate cu prevederile legislației Republicii Moldova în vigoare **cadastrul** este un sistem informațional de stat ce conține înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor și despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile și cadastre specializate precum cadastrul fiscal, cadastrul apelor, cadastrul silvic, cadastrul urbanistic. Cadastrul este administrat de Agenția Relații Funciare și Cadastru și structurile subordonate ÎS Cadastru, ÎS “Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”, ÎS “Institutul de Geodezie, Prospecțiuni Tehnice și Cadastru “INGEOCAD” și Asociația Republicană de Stat pentru Protecția Solurilor. Astfel, cadrul legal și instituțional existent este suficient pentru buna administrare și tuturor bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Toate **informațiile despre dreptul de proprietate, precum și datele grafice ale proprietății imobiliare (suprafață, hotare)** se acumulează și sunt stocate în Registrul bunurilor imobile. În conformitate cu prevederile legislației în vigoare în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate: terenurile, construcțiile, apartamentele și încăperile izolate, porțiuni de subsol, obiective acvatice separate, precum și plantațiile perene. Rețelele tehnico-edilitare din intravilanul localității nu se înregistrează în Registru. Principalele probleme existente cu informațiile și datele grafice înscrise în Registrul bunurilor imobile sunt: (i) locul de amplasare incorectă a obiectului înregistrat; (ii) lipsa datelor grafice la obiectele înregistrate; (iii) lipsa căilor de comunicație la obiectele înregistrate; (iv) locul de amplasare incorect determinat ale parcelelor

înregistrate în cadrul înregistrării primare masive. În contextul descentralizării o altă problemă majoră a sistemului cadastral este accesul limitat al APL la datele cadastrale.

Înregistrarea unui bun (parcelă de teren, construcție, încăpere izolată etc.) este reglementată de cadrul legal. Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile se face în baza adresării solicitantului la OCT în rază teritorială a căruia se află bunul imobiliar și prezentarea unui set stabilit de acte. Odată înregistrat în Registrul, solicitantul devine proprietar de drept asupra bunului imobil, respectiv statul asigură protecția și dreptul asupra bunului. Rezultatele ultimelor studii în domeniu atestă că înregistrarea bunurilor imobile se face cu abateri de la normele legale și situații de incertitudine. Principalele probleme legate de înregistrarea bunurilor imobiliare sunt: (i) lipsa informației complete privind numărul total și suprafața bunurilor care au fost pasibile de înregistrare în cadrul înregistrării primare masive, precum și numărul total și suprafața bunurilor real înregistrate; (ii) înregistrarea parțială a bunurilor imobile; (iii) înregistrarea cu erori a informațiilor în Registrul bunurilor imobile; (iv) existența unor proceduri contradictorii de înregistrare; (v) lipsa de coerență și incompatibilitatea normelor juridice ce reglementează modul de înregistrare a bunului imobil accesoriu; (vi) costuri exagerate la înregistrarea drepturilor de proprietate.

Suportul geografic și grafic al bunurilor imobile este asigurat de planul cadastral și planul geometric. Aceste documente se elaborează în conformitate cu Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru din 27.05.2003 cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice. În timpul primei etape a implementării proiectului de creare a Cadastrului bunurilor imobile au fost elaborate și aproximativ 60-70% din teritoriul țării este acoperit de hărți cadastrale. În timpul punerii în aplicare a sistemului de înregistrare în masă mai multe erori au fost comise astfel încât există o necesitate evidentă de o corecție finală a hărților cadastrale. Problemele principale ale planurilor cadastrale sunt: (i) identificarea eronată a hotarelor unității administrativ-teritoriale; (ii) marcarea greșită a hotarelor terenurilor; (iii) numerele cadastrale greșite; (iv) reprezentarea eronată a construcțiilor existente. Cartografierea exactă pe baza anchetei de teren, este costisitoare și consumatoare de timp însă va mai fi utilizată un timp dat fiind faptul că utilizarea tehnologiilor (ortofoto, GPS, etc.) este la o etapă incipientă în Republica Moldova.

Baza de date centralizată a Registrului bunurilor imobile este păstrată la nivel central. ÎS „Cadastru”, susține baza centrală a datelor cadastrale în care informația cadastrală este acumulată de la OCT. În scopul evidenței centralizate, păstrării și utilizării documentelor topografo-geodezice și cartografice, ca subdiviziune a ARFC este creat Fondul Cartografo-geodezic de Stat, unde se acumulează materialele topografo-geodezice și cartografice de pe întreg teritoriul țării. Date oficiale privind evidența informației pe Cadastrul bunurilor imobiliare nu există. Însă, nefinalizarea lucrărilor de înregistrare primară masivă și de delimitare a terenurilor proprietate publică de stat și a unităților administrativ - teritoriale au impact negativ direct asupra ținerii evidenței bunurilor imobile care se realizează cu abateri de la prevederile legale. Principalele probleme ale ținerii informației la zi sunt: (i) incompatibilitatea datelor existente la nivel central cu datele existente la nivel local; (ii) dublarea evidenței datelor privind bunurile imobile nu permite stabilirea datelor reale existente în teritoriu; (iii) aria de activitate ale unor OCT nu este corelată cu divizarea administrativ-teritorială, ceea ce nu permite conlucrarea eficientă cu APL de diferite niveluri. Lipsa informațiilor veridice și complete privind bunurile imobile existente periclitează asigurarea ținerii evidenței patrimoniului respectiv creează condiții propice pentru folosirea irațională a resurselor imobiliare publice atât ale statului cât și a UAT.

Tehnologiile informaționale utilizate în cadrul Î.S. “Cadastru” sînt suficiente și se dezvoltă continuu. La momentul actual, principalele procese sunt automatizate prin utilizarea unui set de sisteme informaționale și aplicații. Dintre acestea, principalele sunt: LegalCad, ValueCad, FisCad, Cadastru 2010 și Portalul Î.S. “Cadastru”. Analiza TI existente atestă existența anumitor probleme care scot în evidență vulnerabilitatea sistemului la eventuale schimbări și necesitatea implementării unor tehnologii noi. Principalele din ele sunt: (i) sistemul existent - LegalCAD 2 - este la sfârșitul duratei sale de viață, programul oferă opțiuni limitate pentru orice evoluții ulterioare; (ii) componentele SIA CBI sunt utilizate

în 41 de locații diferite și pot fi utilizate și de la distanță, astfel există peste 500 de utilizatori activi, fiind extrem de vulnerabile asupra riscului unui colaps; (iii) fiecare OCT posedă Active Directory separat, care nu este integrat cu cel din OC; (iv) Î.S. “Cadastru” întreține și dezvoltă mai multe tehnologii învechite, iar majoritatea sistemelor și aplicațiilor nu mai pot face față necesităților crescânde de modernizare; (v) sistemele informaționale existente nu fac față unor exigențe și cerințe de securitate abordate; (vi) interacțiunea între sistemele informaționale ale Î.S. “Cadastru” cu cel al Centrului Resurselor Informaționale de Stat “Registru” nu este realizată la un nivel tehnologic suficient.

Legislația în vigoare reglementează **asigurarea informațională** a populației și obligă autoritățile competente să disemineze informația despre cadastrul bunurilor imobile. Publicitatea imobiliară este diseminată prin paginile web a ARFC, a ÎS “Cadastru”, prin afișarea informației la OCT, în mass-media etc. dar se realizează insuficient. Cele mai des furnizate informații sunt: (i) lista documentelor necesare privind diverse servicii acordate de OCT; (ii) costurile serviciilor OCT; (iii) informațiile privind etapele procedurilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile; (iv) lista documentelor și materialelor necesare pentru tranzacțiile imobiliare. Sistemul automatizat al Cadastrului bunurilor imobile asigură accesul la informație prin - serviciul “Access la Banca Centrală de Date” al ÎS “CADASTRU” pe bază contractuală de procurare a parolei de acces.

Cadastrul edilitar se referă la cadastrul de specialitate. În prezent în Republica Moldova nu există și nu este dezvoltat un astfel de cadastru. Informația cu referință la rețele edilitare și edificii este administrată de autoritățile de profil responsabile de exploatare și administrare, de exemplu: Apă-canal Chișinău, Chișinău-GAZ, SC Union FENOSA etc.

Punerea în circuitul economic a bunurilor imobile a solicitat estimarea valorii lor. **Evaluarea** economică a bunurilor imobile, inclusiv a componentelor acestora, se realizează în conformitate cu regulamentele oficiale utilizate în scopul impozitării. La estimarea valorii obiectelor evaluării se aplică următoarele metode: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor. Deși stabilite oficial metodologia de evaluare a imobilelor nu a dat rezultate așteptate. În majoritatea localităților n-a fost efectuată evaluarea masivă a terenurilor agricole și construcțiilor amplasate pe ele și folosite în activitatea economică. Reieșind din ultimele analize ale bunurilor imobile înregistrate, valoarea evaluată a bunurilor imobile este în marea majoritate a cazurilor mai mică decât valoarea de piață de la 2 ori pînă la 10 ori, iar valoarea evaluată a terenurilor diferă una de alta de circa 2,6 ori. Începând cu 2007 a fost elaborată metodologia pentru evaluare proprietăților comerciale. De asemenea, a fost elaborată metodologia de reevaluare a proprietăților imobiliare și reproiectat sistemului informațional “ValueCad”. Rezultatele aplicării acestor metodologii urmează a fi estimate încă.

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare evaluarea bunurilor imobile poate fi efectuată de către **evaluatori persoane fizice și evaluatori persoane juridice** – întreprinderi de evaluare. Activitatea de evaluare se efectuează în temeiul contractelor de prestare a serviciilor de evaluare. La 01.01.2011 la Camera de licențiere erau înregistrați 126 persoane fizice / juridice care dispun de licențe valabile pentru genul de activitate evaluarea bunurilor imobile. Principala problemă a evaluării bunurilor imobile este evaluarea sub valoarea de piață a bunurilor imobile cauzată de lipsa unui sistem de control a valorii stabilite.

Impozitul pe bunurile imobiliare este un impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare. Impozitul pe proprietate se achită în dependență de valoarea bunului imobil care se stabilește în cadastrul bunurilor imobile. În cote procentuale cea mai mare pondere o are impozitul funciar pe terenurile cu destinație agricolă, cu excepția impozitului de la gospodăriile țărănești cu o cotă de circa 29-31% din totalul taxelor locale colectate, urmat de impozitul funciar pe terenurile cu destinație agricolă de la gospodăriile țărănești (de fermier) – 18-20%, impozitul pe bunurile imobiliare cu destinație locativă din municipii și orașe, achitat de către persoanele fizice – 15-17% și impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor juridice – 11-14%. Din an în an tot mai multe autorități menționează valoarea mică a impozitului imobiliar care se colectează în bugetele locale și achitarea inegală a acestui

impozit. În mare parte, dat fiind faptul că majoritatea absolută a imobilelor în localitățile rurale nu a fost evaluate la prețurile de piață se întâmplă ca proprietarii unor locuințe mai mari să achite un impozit similar ca și proprietarii locuințelor mai mici. Din aceste considerente mai mulți autorități locale solicită majorarea cotelor impozitului pe bunuri imobiliare sau lichidarea lacunelor în cadastrul bunurilor imobile evaluate neadecvat.

Urbanism și amenajarea teritoriului.

În domeniul urbanisticii și amenajării teritoriului nu s-a reușit, până în prezent **crearea cadastrelor funcționale urbane**, cu toate că a fost prevăzută obligativitatea elaborării și ținerii la zi a acestor cadastre specializate, din lipsa unui mecanism eficient de finanțare, a unui mecanism tehnic de implementare, precum și din lipsă de corelare între reglementările din domeniul urbanismului și a reglementărilor financiare.

Autoritățile locale nu dispun de resurse financiare pentru **elaborarea documentelor de planificare și operaționale pentru gestionarea teritoriilor din localități**, ceea ce face complicată procedura de delimitare a domeniului public de domeniul privat al proprietății UAT. Adesea se privatizează terenuri în zone, care sunt necesare a fi rezervate pentru drumuri și căi de comunicație. Este necesar să fie stabilite liniile roșii în documentațiile urbanistice, și să fie aprobate definiții clare a acestui termen, pentru a nu crea confuzii în folosirea acestuia și a nu permite înstrăinarea terenurilor din domeniul public al statului și a UTA.

Subdiviziunile de arhitectură și urbanism nu dispun de capacitate tehnică și profesională pentru soluționarea problemelor de gestionare a patrimoniului subordonat. Pentru delimitarea terenurilor, este nevoie de o bază de date calitativă pentru elaborarea documentației urbanistice, în măsură să asigure principalele linii de separare între terenurile care pot fi determinate în domeniul public și cele din domeniul privat (care pot fi înstrăinate). Este nevoie să fie dezvoltată capacitatea organelor locale de arhitectură și urbanism, atât prin consolidarea cantitativă, cât și prin instruire profesională necesare. Sunt limitate capacitățile decizionale ale APL în procesul dispunerii de patrimoniul propriu. Controlul neefectiv din partea Inspecției de Stat în Construcții, și capacitatea scăzută a serviciilor juridice și de urbanism a autorităților publice locale nu fac față intervențiilor neautorizate pe proprietatea UAT.

Direcțiile locale de arhitectură și urbanism nu dispun de capacități pentru monitorizarea implementării documentației urbanistice aprobate, a supravegherii respectării regulamentelor de urbanism, prin elaborarea, eliberarea și verificarea executării docențelor permissive - a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, desființare și de funcționare.

Lipsa unor **cadastre tehnico edilitare** constituie un impediment la eliberarea certificatelor de urbanism, de aceea termenul pentru eliberarea documentelor se prelungește față de cel prevăzut legal, prin coordonarea cu diferiți proprietari a rețelelor, deținători de informații despre regimul tehnico-edilitar.

Autoritățile publice locale nu au suficientă autonomie în crearea unor **Parteneriate Publice Private**, fiind obligate să coordoneze studiile de fezabilitate pentru constituirea proiectelor de parteneriat cu autoritatea centrală – Agenția proprietății publice. Tot Agenția deține și Registrul tuturor proiectelor de parteneriate public-privat, indiferent că este la nivel central sau local. Cu toate că există specială, care detaliază destul de mult formele și acțiunile de parteneriat public-privat, în realitate, parteneriatele se compun în grabă, fără studii calitative, ceea ce duce la diminuarea efectelor pozitive ale proiectelor de parteneriat, și la repulsia sectorului privat față de participarea în proiectele publice.

Procesul de descentralizare în **domeniul locativ** a fost în mare parte efectuat, prin procesul de privatizare. Spațiile locative au fost trecute în proprietate privată, dar blocurile locative – la bilanțul unităților administrative teritoriale, aceasta a fost regula generală. Excepția de la regula generală o constituie fondul locative guvernamental, care urmează să fie supus procesului de privatizare până la capăt, cu condiția transmiterii blocurilor aflate la evidența APC către autoritățile locale, pentru prima

etapă, și pentru etapa următoare – către asociațiile condominiale, care vor fi create în aceste blocuri. Se poate organiza și trecerea directă a blocurilor de la APC către asociații, cu condiția că aceste asociații vor fi create și va fi susținut procesul de înregistrare prin careva proiecte motivante. Pentru fondul locativ special urmează să fie reglementat mai clar modalitatea de creare a acestui fond, a regulilor de întreținere și a asocierii cu alți proprietari în condominium, în cazurile amplasării spațiilor locative în blocuri comune.

Crearea **asociațiilor de condominium** în fondul locativ rămâne să fie una anevoioasă, cauza principală fiind motivarea proprietarilor de apartamente pentru asociere, dar și lipsa unor prevederi clare de obligativitate a acestui proces. Dacă pentru blocurile noi în construcție această obligativitate există, pentru fondul locativ (care este majoritar) vechi crearea asociațiilor stopează, blocurile locative așa și au rămas la bilanțul UTA, care le administrează prin întreprinderile de gestionare a fondului locativ. Administrarea prin aceste întreprinderi este ineficientă și creează doar găuri mari în bugetele UAT.

1 Cadrul legal și instituțional al proprietății

1.1 Generalități

Relațiile privind proprietatea în Republica Moldova sunt reglementate de acte legislative și documente de drept național, internațional și european, având în vedere faptul că RM a aderat la Declarația Universală a Drepturilor Omului din 10.12.1948 prin Hotărârea Parlamentului RM nr.217 din 28.07.1990, la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale din 04.11.1950, ratificată prin Hotărârea Parlamentului RM nr. 1298 din 24.07.1997, devenind obligatorie pentru din 12.09.1997.

Importante sunt prevederile art.17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului, conform cărora orice persoană „are dreptul la proprietate atât singură cât și în asociere cu alții” (alin.1), precum și cele de la alin.2, care stabilesc garanții ale dreptului de proprietate, deoarece nimeni „nu va fi lipsit în mod arbitrar de proprietatea sa”, ceea ce nu exclude dreptul statului, dar și al UAT de a adopta decizii legale, în conformitate cu legea, privind exproprierea bunurilor proprietate privată pentru cauză de utilitate publică de interes național și/sau local. În afară de faptul că nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa „în mod arbitrar”, important este și faptul că se prevede și dreptul la proprietate „în asociere cu alții”, ceea ce nu exclude existența proprietății comune pe cote-părți a persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat cu proprietatea UAT, inclusiv și, nu în ultimul rând, în condiții de parteneriat public privat.

Deosebit de importante, din punctul de vedere al cadrului juridic privind proprietatea și dreptul de proprietate în RM, sunt și prevederile art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, potrivit cărora „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale”. În plus, „nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.” În afară de aceasta, Convenția Europeană prevede situațiile juridice în care statul nu este obligat, dar poate și este în drept să adopte „legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform **interesului general** sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.” Astfel, Convenția Europeană, pune accentul pe necesitatea „respectării și apărării dreptului de proprietate”, inclusiv conform „principiilor generale ale dreptului internațional”, însă permite limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate în trei cazuri diferite:

- 1) limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate în caz de expropriere a bunurilor pentru cauză de utilitate publică;
- 2) limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate pentru a asigura prioritatea și respectarea interesului general („interesele societății”, conform art.127(2) din Constituția RM); și
- 3) limitarea exercitării și apărării dreptului de proprietate pentru a asigura plata impozitelor, a altor contribuții sau a amenzilor.

Aplicabile și deosebit de importante, din punctul de vedere al descentralizării proprietății publice, sunt prevederile articolelor 2, 3 și 4 din Carta Europeană a Autonomiei Locale, semnată la Strasbourg la 15.10.1985 și ratificată prin Hotărârea Parlamentului RM nr.1253 din 16.07.1997.

Constituția RM, la rândul său, prevede în calitate de forme ale proprietății atât proprietatea publică cât și proprietatea privată (articolele 9 și 126), antrenate în concurență liberă în condițiile unei economii de piață. Proprietatea publică, la rândul său, conform art.127(2) se manifestă: a) în calitate de proprietate de stat; și b) în calitate de proprietate a UAT. Astfel, proprietatea și dreptul de proprietate al UAT în RM cade sub incidența Constituției RM și dispune de protecție constituțională. Mai mult ca atât, Conform art.127(4) din Constituție, „Bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile

folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicație, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice”, ceea ce admite nu doar dreptul proprietății de stat asupra acestor bunuri, dar și dreptul de proprietate al UAT asupra acestora. Art. 109 din Constituție face referire directă la principiile de bază ale administrării publice locale, conform căruia administrația publică în UAT se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice etc.

O prevedere constituțională imperativă, în măsura în care, nu este doar o declarație, ci o normă cu directă aplicare practică, se conține la art. 46 din Constituție, care, în conformitate cu documentele de drept internațional, la care RM este parte, conform principiilor generale ale dreptului internațional, stabilește direct și fără echivoc, că în RM dreptul la proprietate „*este garantat*” și „*nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire*”. În afară de aceasta, statul „*ocrotește proprietatea*” și „*garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular*” (art. 127), prevedere, care în egală măsură este aplicabilă și în cazul dreptului de proprietate al UAT. În afară de cele expuse mai sus, Constituția, asemenea cum și constituțiile altor state, conține o prevedere discutabilă și mai puțin favorabilă apărării și protecției patrimoniului public (de stat și al UAT), în măsura în care face referire la faptul că „*caracterul licit al dobândirii proprietăților se prezumă*” (alin.(3) al art. 46).

În opinia mai multor specialiști în domeniu din Republica Moldova, România și alte state, așa o prevedere favorizează privatizările ilicite, inclusiv a bunurilor aflate în proprietatea UAT, delapidarea și administrarea ineficientă a acestora, în favoarea proprietății private, ceea ce contravine altui principiu de drept constituțional, dar și de drept internațional, privind egalitatea juridică a dreptului de proprietate publică/privată. În acest sens, se consideră rațională, întemeiată și binevenită propunerea de abrogare, sau, cel puțin, de modificare esențială a prevederilor alin.(3) al art. 46 din Constituție, potrivit cărora, orice dobândire de proprietăți, apriori, se prezumă a fi licită, ceea ce ar avea drept consecință consolidarea dreptului de proprietate publică, inclusiv a dreptului de proprietate al UAT.

Prevederile Declarației Universale a Drepturilor Omului, Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, Cartei Europene a Autonomiei Locale, precum și ale Constituției privind proprietatea, dreptul de proprietate, formele dreptului de proprietate, garanțiile juridice ale dreptului de proprietate, drepturile proprietarilor, exercitarea și apărarea dreptului de proprietate au caracter fundamental, care obligă RM, autoritățile publice centrale și locale să nu adopte legi, alte acte normative, oricare ale decizii care să contravină acestora. Astfel, având în vedere realitățile juridice actuale, în continuare vom face referire la următoarele legi organice, aplicabile în procesul reglementării relațiilor de proprietate în RM, inclusiv în procesul descentralizării patrimoniului public:

- Codul civil, adoptat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002;
- Codul funciar, adoptat prin Legea nr.828 din 25.12.1991;
- Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009;
- Codul silvic, adoptat prin Legea nr. 887 din 21.06.1996;
- Codul apelor, adoptat prin Legea nr.1532 din 22.06.1993;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006;
- Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007;
- Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007;
- Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006;
- Legea cu privire la proprietatea publică a UAT nr.523 din 16.07.1999;
- Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000);
- Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998;
- Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999;
- Legea cu privire la concesiuni nr.534 din 13.07.1995;
- Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247 din 22.12.1992

- Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24.10.2002.

1.2 Legi organice aplicabile în procesul descentralizării patrimoniului public

1.2.1 Codul civil, adoptat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002

Scopul Codului civil este reglementarea relațiilor patrimoniale, dar și a unor relații nepatrimoniale care apar în societate. Particularitățile Codului civil al RM constă în faptul că are menirea de a reglementa relațiile patrimoniale din societate în toate complexitatea lor, indiferent de faptul dacă acestea au ca subiect persoanele fizice, societățile comerciale, alți subiecți ai activității de întreprinzător, statul și UAT. Astfel, Codul civil al RM stabilește modul în care are loc exercitarea drepturilor și executarea obligațiilor (art.9), repararea prejudiciilor (art. 14 etc.), modalitățile juridice și condițiile în care Republica Moldova și unitățile ei administrativ-teritoriale se manifestă în calitate de subiecte de drept civil și participă la raporturile reglementate de legislația civilă (art.art.192, 193). Nu mai puțin importante sunt prevederile art.194 Cod civil care prevede răspunderea civilă a UAT ale RM pentru neexecutarea obligațiilor civile, patrimoniul și bunurile acestora, care poate fi pus sub sechestru și preluat, în cazul în care survine răspunderea civilă a UAT, inclusiv în raporturile civile cu persoane fizice sau juridice de drept privat.

Astfel, Republica Moldova, dar și unitățile ei administrativ-teritoriale răspund pentru obligațiile lor civile cu toate bunurile ce le aparțin „cu drept de proprietate privată”. Probabil, la alin.(1) al art. 194 Cod civil, se au în vedere „bunurile domeniului privat” ale statului Republica Moldova sau ale unităților ei administrativ-teritoriale. Important este și faptul că Republica Moldova nu poartă răspundere pentru obligațiile UAT, dar nici UAT ale RM nu poartă răspundere pentru obligațiile Republicii Moldova, cu excepția cazurilor în care Republica Moldova a acordat garanții juridice pentru obligațiile civile ale unităților ei administrativ-teritoriale sau acestea din urmă au acordat asemenea garanții pentru obligațiile civile ale Republicii Moldova. Importante sunt prevederile Codului civil privind bunurile imobile și mobile (art.288), înregistrarea de stat obligatorie a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora în Registrul bunurilor imobile (art.290, 496 etc.), privind regimul juridic al bunurilor domeniului public și bunurilor domeniului privat al statului și UAT ale RM (art.296).

Conform Codului civil, bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ..., căile de comunicație, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice (*alin.(3) al art.296*). Bunurile domeniului public, fie ale statului sau ale unităților ei administrativ-teritoriale, sunt: a) inalienabile; b) insesizabile; și c) imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra bunurilor domeniului public nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune. Proprietarii, inclusiv UAT ale RM, au drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului (*alin.(1) al art.315*). Dreptul de proprietate, conform Codului civil al RM, este perpetuu, este garantat de stat și de lege, iar proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă (*alin.(2) al art.315; (alin.(1)(2) ale art.316 Cod civil*). Codul civil stabilește modurile de dobândire și de încetare a dreptului de proprietate, este prevăzut și dreptul proprietarului de a renunța la dreptul de proprietate, însă așa un temei nu este aplicabil și în cazul UAT ale RM și bunurilor acestora. Codul civil conține norme suficiente de ample privind proprietatea comună, formele acesteia și modul exercitării dreptului de proprietate asupra acestora.

În pofida faptului că Codul civil este un act legislativ relativ nou, s-a dovedit a fi că acesta nu este lipsit de unele deficiențe, goluri, de prevederi discutabile etc., printre care pot fi menționate, deoarece își au efectul, nu întotdeauna pozitiv, și în cazul proprietății și dreptului de proprietate:

- Codul civil menționează doar unele bunuri care fac **obiectul exclusiv al proprietății publice** (alin.(3) al art.296), dar fără nici un criteriu de delimitare și atribuire a acestora, în funcție de importanță și gradul de socializare etc. la proprietatea de stat sau la proprietatea UAT;

- Codul civil nu menționează formele dreptului de proprietate (**publică și privată**), așa precum acestea sunt determinate în Constituția RM, în Codul funciar etc. Codul civil este construit pe ideea proprietății și dreptului de proprietate în calitate de instituție juridică universală, accentul fiind pus pe gradul de socializare a proprietății (**domeniul public și domeniul privat**);
- Codul civil face doar o referire vagă la bunurile care pot aparține statului sau UAT, dar nu menționează nici proprietatea de stat și nici proprietatea UAT în calitate de forme ale dreptului de proprietate publică;
- creează confuzii teoretice și practice prevederile alin. (1) al art. 194 Cod civil, conform căruia Republica Moldova, dar și unitățile ei administrativ-teritoriale, răspund pentru obligațiile lor civile cu toate bunurile ce le aparțin „**cu drept de proprietate privată**”. Considerăm că în mod neîntemeiat se pune pe picior de egalitate (este o normă unică în legislația RM, fără nici un suport juridic colateral) dreptul de proprietate privată, subiect al căruia sunt persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat, și bunurile domeniului privat al statului și UAT. Probabil, la alin.(1) al art. 194 Cod civil, se au în vedere „bunurile domeniului privat” ale statului Republica Moldova sau ale unităților ei administrativ-teritoriale.

1.2.2 Codul funciar, adoptat prin Legea nr.828 din 25.12.1991.

Scopul Codului funciar este de a reglementa relațiile sociale funciare din societate în toată complexitatea acestora, asigurarea folosirii științifice și raționale a terenurilor ce constituie fondul funciar al RM, indiferent de deținători și forma de proprietate, protecția și ameliorarea terenurilor, apărarea intereselor generale ale societății, drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, statului și autorităților APL asupra terenurilor, inclusiv în ceea ce privește delimitarea competențelor autorităților publice centrale și locale în procesul administrării și gestionării terenurilor proprietate publică. Codul funciar conține mai multe prevederi specifice unei economii de piață, cum ar, de pildă, cu privire la proprietatea privată, exercitarea dreptului de proprietate, atribuirea în proprietate a unor anumite categorii de terenuri, drepturile proprietarilor funciari și altor deținători de terenuri, apărarea drepturilor deținătorilor de terenuri, inclusiv în caz de expropriere a terenurilor pentru cauză de utilitate publică, acordarea despăgubirilor etc.

Codul funciar recunoaște proprietatea publică și privată asupra terenurilor, iar statul este obligat să ocrotească în egală măsură ambele tipuri de proprietate (art.3). La art.4 sunt menționați proprietarii de terenuri - cetățenii RM și investitorii străini, dar nu sunt menționați în calitate de proprietari de terenuri statul, nici UAT și nici persoane juridice de drept privat ale RM și nici cele din străinătate. La articolele 7–10 sunt stabilite competențele Parlamentului, Guvernului, consiliilor raionale și municipale, consiliilor satești (comunale) și orașenești în domeniul relațiilor funciare, dar nu sunt delimitate competențele consiliilor locale de competențele primarilor localităților respective. La art.11, 12 și 13 este prevăzut dreptul autorităților APL de a atribui în proprietate privată atât a terenurilor din intravilan (pentru construcția caselor individuale de locuit, pentru anexe gospodărești și grădini), cât și a terenurilor cu destinație agricolă (din extravilanul localităților), însă sunt utilizate neunivoc și inadecvat noțiunile de „autorități ale APL”, „primăria satului, comunei, orașului”.

În toate aceste cazuri se impune necesitatea de a delimita atribuțiile, sarcinile și funcțiile în domeniul relațiilor funciare ale i) autorităților APL de nivelul I; ii) ale celor de nivelul II; iii) ale consiliilor raionale și municipale; iv) ale consiliilor satelor, comunelor și orașelor; și v) ale primarilor satelor, comunelor, orașelor și municipiilor, după caz, ale pretorilor și/sau ale primarilor de sector din cadrul municipiilor respective. Codul funciar doar menționează proprietatea publică asupra terenurilor într-o formulă foarte și foarte generală în calitate de formă (*tip*) de proprietate, este menționată foarte vag proprietatea de stat și proprietatea municipală asupra terenurilor, dar nu prevede dreptul de proprietate al celorlalte unități administrativ-teritoriale asupra terenurilor. Mai mult ca atât, în cazul celorlalte unități administrativ-teritoriale (sate, comunelor, orașelor), este stabilit doar dreptul de administrare al

„organelor de autoadministrare locală”, dar nu dreptul de proprietate al acestora asupra terenurilor (art.42 Cod funciar). În afară de cele expuse mai sus, Codul funciar, nici nu menționează existența terenurilor din domeniul public și nici a terenurilor din domeniul privat al UAT, dar nici ale statului.

Astfel, s-a dovedit a fi că Codul funciar (adoptat la 25.12.1991), nu este lipsit de mai multe neajunsuri, lacune și prevederi contradictorii, la care se referă:

- existența contradicțiilor și lipsa de concordanță cu prevederile Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI și Legii privind descentralizarea administrativă nr.435-XVI, Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91-XVI din 5 aprilie 2007 și Legii privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr.121-XVI din 4 mai 2007;
- lipsa unor prevederi clare care să asigure administrarea și gestionarea științifică, rațională și eficientă a terenurilor proprietate publică în totalitatea acestora;
- lipsa prevederilor care să prevadă delimitarea terenurilor proprietate de stat de terenurile aflate în proprietatea UAT;
- nu conține prevederi care să delimiteze competențele autorităților publice centrale de cele ale autorităților APL în domeniul administrării și gestionării terenurilor proprietate de stat și a celor care se află în proprietatea UAT;
- nu stabilește limitele și nici nu delimitează modalitățile practice de gestionare a terenurilor proprietate publică de stat, pe de o parte, și a terenurilor aflate în proprietatea UAT, pe de altă parte;
- nici nu menționează terenurile proprietate de stat sau a UAT care fac parte din domeniul public și nici pe cele din domeniul privat, ceea ce poate crea confuzii majore în procesul administrării și gestionării terenurilor proprietate publică, inclusiv și în primul rând, a terenurilor aflate în proprietatea UAT care fac parte din domeniul public;
- nu conține prevederi privitor la terenurile proprietate a UAT, care: a) pot fi privatizate; b) nu pot fi privatizate; c) pot fi atribuite în folosință (pe gratis) fără licitație (concurs); d) pot fi atribuite în proprietate privată (pe gratis) fără licitație (concurs); și e) în mod obligatoriu, urmează a fi expuse la licitație (concurs) funciar.

Codul funciar menționează la general doar proprietatea publică asupra terenurilor, însă:

- fără de a indica în calitate de forme ale proprietății publice: (i) proprietatea de stat și (ii) proprietatea UAT asupra terenurilor;
- fără de a indica existența terenurilor proprietate de stat, dar și proprietate a UAT, care, fac parte din domeniul public și domeniul privat al statului, și, respectiv, al UAT.

Considerăm că în realitățile juridice actuale, este absolut necesar ca Codul funciar să indice în calitate de forme a proprietății publice atât proprietatea de stat, cât și proprietatea UAT, precum și faptul că, atât terenurile proprietate de stat, cât și terenurile proprietate a UAT, fac parte, în funcție de gradul de socializare, atât din domeniul public, cât și din domeniul privat al statului, și, respectiv, al UAT respective.

Codul funciar recunoaște, în calitate de deținători de terenuri, inclusiv cu drept de proprietate, doar cetățenii RM și investitorii străini, dar nu menționează nici statul RM și nici UAT în calitatea lor de proprietari de terenuri proprietate de stat, și, respectiv, de terenuri proprietate a UAT. În cazul unei interpretări stricte a prevederilor art.4 din Codul funciar, nici statul RM, dar nici UAT ale RM (satele, comunele, orașele), nu pot fi recunoscute în calitate de proprietari de terenuri. Considerăm că Codul funciar trebuie să stabilească fără echivoc că în calitate de proprietari de terenuri sunt și UAT (satul, comuna, orașele etc.), dar și statul Republica Moldova.

Codul funciar stabilește în mod imperativ că „**funcția de atribuire și de înstrăinare a terenurilor, de autentificare a dreptului deținătorilor de terenuri o au numai organele administrației de stat**”, ceea ce, în esență, exclude din start, dreptul autorităților APL de a atribui și de a înstrăina, în limitele și modul

stabilit de lege, terenurile care le aparțin cu drept de proprietate. Această prevedere exclude și dreptul autorităților publice locale de a organiza și de a desfășura licitații funciare, de a atribui în proprietate familiilor nou-formate terenuri pentru construcția caselor individuale de locuit etc.

Nu sunt lipsite de unele deficiențe, considerăm majore, prevederile alin.1 al art.6¹ din Codul funciar „Înregistrarea de stat a sectoarelor de teren și a drepturilor asupra lor”, deoarece vin să contrazică prevederile alin.(2) al art.10 din Legea cu privire la arenda agricultură (nr.198-XV din 15.05.2003). Astfel, alin.1 al art.6¹ din Codul funciar stabilește că absolut toate terenurile și toate drepturile asupra acestora sunt supuse înregistrării de stat obligatorii în mod exclusiv doar și numai în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial respectiv în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile, iar alin.(2) al art.10 din Legea cu privire la arenda agricultură (nr.198-XV din 15.05.2003) conține o excepție, conform căreia, dreptul de arendare a terenurilor și, respectiv, contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole încheiat pe un termen de până la 3 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole.

Conform prevederilor subalin.6 al art.8, în competența Guvernului intră, în afară de alte atribuții **„stabilirea și schimbarea destinației terenurilor, la propunerea consiliilor UAT de nivelul întâi sau, respectiv, de nivelul al doilea, în temeiul cererii proprietarului”**, ceea ce limitează împuternicirile și drepturile autorităților APL de a decide în privința stabilirii și schimbării destinației terenurilor. Guvernul, în calitatea sa de autoritate publică centrală care exercită funcțiile de proprietar asupra proprietății de stat trebuie să decidă în privința terenurilor proprietate de stat, dar nu și în privința terenurilor aflate în proprietatea UAT, caz în care, trebuie să decidă autoritățile APL.

Conform prevederilor subalin. 13 al art.8, în competența Guvernului intră, în afară de alte atribuții **„aprobarea suprafețelor de vii și livezi supuse casării în baza propunerilor comitetelor executive raionale sau primăriilor municipale”**, ceea ce limitează împuternicirile și drepturile autorităților APL de a decide în această privință. Guvernul, în calitatea sa de autoritate publică centrală care exercită funcțiile de proprietar asupra proprietății de stat trebuie să decidă în privința **viilor și livezilor proprietate de stat**, dar nu și în privința plantațiilor aflate în proprietatea UAT, dar nici în cazul viilor și livezilor proprietate privată. Considerăm că autoritățile APL de nivelul 2, fiind mai aproape de proprietarii de vii și livezi, și, cunoscând mai bine problemele acestora, pot examina și pot lua decizii în problemele ce țin de casarea suprafețelor de vii și livezi mult mai operativ și mai eficient.

Având în vedere divergențele de competență dintre Guvern și autoritățile locale de nivelul al doilea, este necesar ca o parte din aceste competențe să revină consiliilor raionale și municipale, care sunt mai aproape de proprietarii funciari, cunosc mai bine problemele proprietarilor de terenuri, precum și situația privitor la necesitatea schimbării categoriei de destinație a terenurilor din cadrul localităților din raionul, municipiul respectiv; inclusiv și cele ce țin de stabilirea și schimbarea categoriei de destinație a terenurilor proprietate a UAT și terenurilor proprietate privată, aprobarea suprafețelor de vii și livezi proprietate a UAT și proprietate privată supuse casării, la propunerea consiliilor UAT de nivelul întâi, în temeiul cererilor proprietarilor de vii și livezi.

Codul funciar prevede dreptul consiliilor sătești (comunale) și orășenești de atribuire a și înstrăinare a terenurilor fără schimbarea destinației acestora, indiferente de faptul dacă acestea fac parte din domeniul public sau privat, în pofida faptului că bunurile (terenurile) domeniului public al UAT pot fi date doar în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, pot fi concesionate, date în arendă ori în locațiune, dar nu pot fi înstrăinate. În așa o situație, Codul funciar ar trebui să prevadă:

- a) dreptul consiliului local de a transmite terenurile din domeniul public al UAT în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, în concesiune, în arendă ori în locațiune; și
- b) dreptul consiliului local de a înstrăina terenurile din domeniul privat al UAT, inclusiv prin concurs sau licitație publică.

La articolele 7-10 Cod funciar este stabilită competența Parlamentului, Guvernului, consiliilor raionale și municipale, consiliilor sătești (comunale) și orașenești în domeniul relațiilor funciare, dar lipsesc în totalitate competențele primarului localităților respective, ceea ce provoacă, în activitatea practică a autorităților APL, impedimente majore, inclusiv în ceea ce privește autentificarea drepturilor deținătorilor de teren, semnarea contractelor de arendare și/sau înstrăinarea terenurilor, organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare etc. Considerăm că necesar de a completa Capitolul II al Codului funciar cu un articol nou privind competențele primarului, care să stabilească competențele acestuia în ceea ce privește autentificarea drepturilor deținătorilor de teren, semnarea contractelor de arendare și/sau înstrăinare a terenurilor, organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare etc.

Art.35 Cod funciar, indiferent de forma proprietății, stabilește că plățile pentru terenuri se încasează la bugetele respective ale autorităților APL „și se centralizează parțial în bugetul republican”. Este necesar de a face diferență dintre „plăți” și „impozit funciar/pe bunurile imobile” și modalitățile de percepere și distribuire a acestora, având în vedere și faptul că impozitul pe bunurile imobile/funciar este un impozit local, astfel că acesta urmează a fi încasat la bugetul local și administrat de către autoritățile APL, fără centralizarea parțială a acestuia „în bugetul republican”. Considerăm că plățile pentru arendarea, locațiunea, concesiunea și alte modalități juridice de folosință a terenurilor proprietate a UAT trebuie să fie încasate la bugetele respective ale autorităților APL, iar pentru arendarea, locațiunea, concesiunea și alte modalități juridice de folosință a terenurilor proprietate a de stat se fie încasate la bugetul de stat. Impozitul pe bunurile imobile/funciar, evident, trebuie încasat la bugetele respective ale autorităților APL și să se administrează de către acestea.

În condițiile actuale este necesară modificarea art.42 „Terenurile din intravilan” din Codul funciar, deoarece creează confuzii majore, inclusiv în activitatea instanțelor judecătorești și altor organe de ocrotire a normelor de drept. Prevederile art.42 „Terenurile din intravilan” reduc, fără nici un temei, dreptul de proprietate al UAT asupra terenurilor din intravilan, doar la proprietatea municipiilor, iar în cazul satelor, comunelor și orașelor, acest drept este redus doar la „dreptul de administrare”, ceea ce reduce esențial dreptul de proprietate asupra terenurilor al acestor unități administrativ-teritoriale, în pofida faptului că dreptul de proprietate al tuturor UAT, inclusiv asupra terenurilor, nu doar a municipiilor, este recunoscut direct și fără echivoc de mai multe legi, adoptate ulterior Codului funciar, inclusiv de Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, de Legea nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, de Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007, de Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (nr.91 din 05.04.2007) și altele.

În afară de aceasta, este total categorică înseși modul în care se declară, fără nici o excepție, faptul că terenurile din intravilan se află „**în proprietate municipală**”, probabil, cu excepția terenurilor proprietate de stat și a terenurilor proprietate privată, ceea ce este absolut necesar de concretizat.

Art.43 Cod funciar stabilește, în mod imperativ, că, spre deosebire de perimetrul intravilanului satelor, perimetrul intravilanului orașelor „**se stabilește și se modifică de către Guvern**”, fără nici o consultare a colectivităților locale și fără nici o propunere/coordonare din partea acestora, ceea ce contravine flagrant principiilor fundamentale ale autonomiei locale, proclamate de Carta Europeană a autonomiei locale. Considerăm că perimetrul intravilanului orașelor și satelor se trebuie stabilit și poate fi modificat prin decizie a consiliului localității respective, în conformitate cu planul urbanistic general, după caz, altei documentații de urbanism și planul de amenajare a teritoriului localității respective.

Articolele 70¹, 70², 70³, 70⁵ din Codul funciar utilizează în mod eronat noțiunea de primărie ceea ce contravine conceptului privind autoritățile publice locale, competențelor atribuite și statutului juridic al autorităților publice locale, articolului 40 etc. din Legea privind administrația publică locală (nr.436 din 28.12.2006). De pildă, primăria nu poate dispune de un fond special și nici nu este în drept să vândă terenurile fondului de rezervă, așa precum aceasta este prevăzut la art. 70⁵, și sunt puse în sarcina primăriei, dar nu a primarului, sau, după caz, în sarcina consiliului localității respective. Asemenea și la

articolele 70¹, 70², 70³, 70⁵, care reglementează mai multe relații ce țin de consolidarea/comasarea terenurilor agricole și crearea exploataților agricole compacte, în mod eronat, primăriei i se atribuie anumite competențe, care, conform Legii nr.436, pot fi exercitate de către consiliu sau de către primarul localității respective, și, nicidecum de către, primărie, care, nici nu este autoritate publică locală, ci doar o structură funcțională, constituită din primar, aparatul și personalul primăriei. Pentru a evita confuziile și eventualele probleme de interpretare cuvintele „**primăriei**”, „**primăriei respective**”, „**primăria**” din contextul articolelor 70¹, 70², 70³ urmează a fi substituite prin cuvintele „**primarului**”, „**primarului localității respective**”, „**primarul**”, la cazul respectiv, iar cuvintele „**primăriei**” și „**Primăria**” din contextul art.70⁵ urmează a fi substituite prin cuvintele „**consiliului local**”, și, respectiv, „**Consiliul local**”.

Având în vedere faptul că mai multe prevederi ale Codului funciar (adoptat în anul 1991), în unele privințe, nu sunt în deplină concordanță cu prevederile noului Cod civil (*adoptat în 2002*), Legii privind descentralizarea administrativă nr.435 (*adoptată în 2006*), Legii privind administrația publică locală nr.436 (*adoptată în 2006*), Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (*adoptată în a.2007*), astfel că se conțin mai multe prevederi contradictorii, o soluție radicală ar fi elaborarea și adoptarea unui nou Cod funciar, în redacție nouă.

1.2.3 Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009

Scopul Codului subsolului este reglementarea relațiilor miniere în vederea asigurării folosirii raționale și complexe a subsolului pentru satisfacerea necesarului de materie primă minerală și altor necesități ale economiei naționale, protecției subsolului, asigurării securității lucrărilor la folosirea subsolului. Codul subsolului, din punctul de vedere al descentralizării patrimoniului public, nu este lipsit de mai multe lacune și prevederi contradictorii, printre care considerăm necesar de a menționa următoarele.

Art. 5 alin. 1 al Codului stabilește în calitate de participanți la relațiile miniere UAT, fără a se face referire expresă că atât autoritățile de nivelul II cât și de nivelul I sunt participanți ai acestor relații.

Codul subsolului, la art.6 „**Proprietatea asupra subsolului, substanțelor minerale utile și materiei prime minerale**”, spre deosebire de prevederile alin.(3) ale art.296 din Codul civil, stabilește direct și fără echivoc că bogățiile „de orice natură ale subsolului Republicii Moldova, inclusiv substanțele minerale utile pe care le conține, precum și spațiile subterane ale acestuia fac obiectul exclusiv al proprietății publice **a statului**, sânt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile (*alin.(1) al art.6 din Codul subsolului*). Sectoarele de subsol „*nu pot fi înstrăinate, ele pot fi date numai în folosință, iar toate actele juridice civile și de altă natură, sau acțiunile care, în mod direct ori indirect, violează dreptul de proprietate publică a statului asupra subsolului sânt lovite de nulitate absolută* (alin.(2) al art.6 din Codul subsolului).

Evident că prevederile alin.(1) și alin.(2) ale art.6 din Codul subsolului contravin direct normei care se conține la alin.(3) la art.296 din Codul civil al RM, care, făcând referire la aceleași „**bogații ale subsolului**”, nu stabilește că acestea pot fi doar și numai, „**în mod exclusiv**” doar „**proprietate de stat**”, ci „**proprietate publică**”, ceea ce constituie o foarte mare diferență. Considerăm, că fără just temei, spre deosebire de Codul civil, Codul subsolului lipsește și exclude în totalitate dreptul de proprietate al UAT asupra „**bogațiilor de orice natură asupra subsolului RM**”. În acest caz, considerăm că prevederile Codului subsolului, la acest compartiment, urmează a fi aduse în conformitate cu normele alin.(3) al art.296 din Codul civil al RM, în așa mod, ca UAT să dispună de cel puțin de dreptul de proprietate și, respectiv, de dreptul de posesiune, de folosință și de dreptul de dispoziție asupra „bogațiilor subsolului de interes local”, lăsând în proprietate de stat „bogațiile subsolului de interes național”.

Art. 7 alin. 3 stabilește în calitate de administrator al Fondului de stat al Subsolului și Fondului de stat al zăcămintelor de substanțe minerale utile Agenția pentru Geodezie și Resurse Minerale de pe lângă Ministerul Ecologiei și Resurselor Naturale. În același timp articolul 75 alin. 2 al Legii nr. 436 stabilește

drept bunuri domeniu public de interes local porțiuni de subsol, iar articolul 77 alin. 2 stabilește împuternicirea consiliului local în administrarea bunurilor domeniul public de interes local. Art. 12 stabilește competențe reduse pentru autoritățile publice locale de nivelul I și de nivelul II, care includ doar coordonarea atribuirii terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale pentru cercetare geologică și exploatarea zăcămintelor de substanțe minerale utile, participarea la elaborarea programelor de extindere și folosire rațională a bazei de materie primă minerală la nivel local și luarea măsurilor pentru realizarea acestora, precum și controlul asupra respectării regulilor de comercializare a substanțelor minerale utile solide în afara locurilor de extragere.

Competențe cum ar fi transmiterea pentru valorificare industrială a zăcămintelor de substanțe minerale utile de importanță națională sunt atribuite Guvernului în baza articolului 9 lit. f). Celelalte zăcămintele (în afară de cele de interes național) sunt administrate conform articolului 10 lit. d) de către Minister. Suplimentar, în baza articolelor 9 lit. e) și 10 lit. n) Guvernul la propunerea Ministerului Ecologiei și Resurselor Naturale stabilește care sunt zăcămintele naturale de interes național, ce sunt gestionate doar de către Guvern. Suplimentar, competența de a lua decizii în partea ce ține de aprobarea listelor sectoarelor de subsol scoase la concurs pentru dreptul de folosire a acestora este în baza articolului 10 lit. c) de competența Ministerului Ecologiei și Resurselor Naturale, indiferent de faptul sunt acestea incluse în lista de zăcămintele naturale de interes național sau nu. În același context de competențe, conform articolului 11 alin. 1 lit. h) Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale și nu autoritatea publică locală de nivelul I sau II, organizează desfășurarea concursurilor pentru dreptul de folosire a sectoarelor de subsol, indiferent dacă este vorba despre zăcămintele naturale de interes național sau local. Lipsesc o procedură de coparticipare în procesul de luare a deciziilor în partea ce ține de adoptarea listei de zăcămintele de interes național. Întrucât Codul oferă posibilitate Agenției, Ministerului și Guvernului, toate fiind autorități publice centrale, să participe la procesul de adoptare a listei de zăcămintele de interes național, există pericolul abuzului din partea autorităților centrale și includerea mării majorități a zăcămintelor în categoria de interes național.

Art. 16 prevede în calitate de temeuri de apariție a dreptului de folosință asupra sectoarelor de subsol doar hotărârile de Guvern pentru substanțele de importanță națională în baza Legii cu privire la concesiuni (acest act legislativ va fi analizat separat într-un capitol aparte), înhumarea substanțelor nocive și deșeurilor industriale, pentru a organiza obiectivele geologice de importanță națională, protejate de stat, și hotărârile Ministerului Ecologiei și Resurselor Naturale pentru alte scopuri decât cele menționate în competența Guvernului. Nimic nu se oferă autorităților publice locale în partea ce ține de administrarea acestor resurse așa cum se prevede în articolele 75 și 77 din Legea nr. 436.

Art. 20 stabilește că Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale organizează concursul pentru dreptul de folosință asupra sectoarelor de subsol, indiferent de caracterul acestor zăcămintele – de importanță națională sau nu. Guvernul adoptă în acest sens modul în care se organizează concursul. Articolele 24, 25, 28 stabilesc competența Ministerului în semnarea contractelor privind valorificare diverselor tipuri de zăcămintele naturale. Art. 70 alin. 4 stabilește că venitul provenit din plata pentru extragerea substanțelor minerale utile se transferă la bugetul de stat. De asemenea articolul 70 face trimitere la actele legislative fiscale care determină modul de percepere a plăților pentru utilizarea subsolului.

1.2.4 Codul silvic, adoptat prin Legea nr. 887 din 21.06.1996

Scopul Codului silvic constă în reglementarea gestionării durabile a fondului forestier prin folosirea rațională, regenerarea, paza și protecția pădurilor, menținerea, conservarea și ameliorarea diversității biologice forestiere, asigurarea cu resurse forestiere a necesităților actuale și de viitor ale societății în baza multifuncționalității acestora.

Codul silvic, spre deosebire de Codul subsolului, nu stabilește drepturi exclusive ale statului asupra pădurilor și/sau asupra terenurilor din fondul forestier, făcând referire doar la pădurile, **folosite în interes public** și care, doar în acest caz, „**fac obiectul exclusiv al proprietății publice**” (alin.(1) al art.6 din Codul silvic) și nu doar al proprietății de stat, așa precum stabilește Codul subsolului. Plus la toate, Codul silvic, permite fără rezerve și dreptul de proprietate privată asupra pădurilor, în cazul „**plantării acestora, în condițiile legii, pe terenurile aflate în proprietate privată**” (alin.(2) al art.6 din Codul silvic). Într-un fel, Codul silvic este mai liberal decât Codul subsolului, deoarece admite atât proprietatea privată asupra pădurilor și asupra terenurilor fondului silvic și nu exclude în totalitate dreptul de proprietate al UAT asupra pădurilor și, respectiv, asupra terenurilor fondului silvic, folosite în interes public.

Cu toate acestea, Codul silvic, din punctul de vedere al descentralizării patrimoniului public, nu este lipsit de mai multe lacune și prevederi contradictorii, care se reduc la următoarele:

- Codul silvic menționează pădurile de interes public și care fac obiectul proprietății publice, este menționată proprietatea de stat asupra pădurilor, sunt menționate pădurile proprietate privată, da nu menționează nici într-un fel dreptul de proprietate al UAT asupra pădurilor sau, cel puțin, asupra altei vegetații forestiere de interes local;
- Codul silvic face referire la terenurile fondului silvic de interes public și care fac obiectul proprietății publice, face referire la terenurile fondului silvic proprietate privată, dar nu menționează nici într-un fel terenurile fondului silvic și nici terenurile împădurite aflate în proprietatea UAT;
- face referire la dreptul persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat de a planta vegetație forestieră pe terenurile aflate în proprietatea lor (în proprietate privată), dar nu menționează și dreptul autorităților APL de a planta vegetație forestieră pe terenurile aflate în proprietatea satului, comunei, orașului etc., și, de a deveni, în așa mod, proprietari de păduri și de terenuri ale fondului silvic;
- conține prevederi contradictorii în ceea ce privește competențele autorităților APL de a înregistra dreptul de gestiune și dreptul de folosință a terenurilor din fondul forestier (contravine Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998);
- nu există o delimitare clară a sarcinilor, funcțiilor și drepturilor autorității silvice centrale, organelor silvice de stat, pe de o parte, și ale autorităților APL, pe de altă parte, în domeniul coordonării și exercitării controlului asupra administrării și gospodăririi fondului forestier, precum și asupra respectării regimului silvic;
- în cazul gestionării și plantării vegetației forestiere pe terenurile din afara fondului forestier, drepturile autorităților APL sunt limitate, deoarece așa ceva poate avea loc doar cu acordul organelor de stat pentru protecția mediului înconjurător (mai adecvat ar fi, în coordonare cu acestea);
- La capitolul III „*Administrarea și gospodărirea fondurilor forestier și cinegetic*” se conțin prevederi ample privind administrarea de stat a fondului forestier, competențele autorității silvice centrale, controlul de stat asupra stării, folosirii, regenerării, pazei și protecției fondurilor forestier și cinegetic, competențele autorității silvice centrale, competențele autorității centrale abilitate cu gestiunea resurselor naturale și cu protecția mediului înconjurător, este prevăzut și controlul obștesc asupra stării, folosirii, regenerării, pazei și protecției fondurilor forestier și cinegetic, dar lipsesc cu desăvârșire sarcinile, funcțiile și drepturile autorităților APL în toate aceste domenii;
- conține prevederi contradictorii prin care autoritățile administrației publice locale sunt subordonate ierarhic și decizional organelor silvice de stat și organelor de stat pentru protecția mediului înconjurător (articolele 32(2), 54 etc.).

Astfel, normele ce se conțin la lit.b) a alin.(1) și la alin.(2) al art.5 „*Vegetația forestieră din afara fondului forestier*” din Codul silvic contravin principiilor generale ce țin de administrarea și gestionarea patrimoniului public (are loc dublarea funcțiilor și responsabilităților autorităților publice centrale și celor locale în raport cu unul și același obiect). În fond, alin.(2) al art. 5 stabilește, fără nici o diferențiere, că plantarea, îngrijirea, folosirea și paza perdelelor forestiere de protecție și plantațiilor de

arbori și arbuști „situate de-a lungul căilor de comunicație și pe terenurile fondului acvatic” intră în competența și responsabilitățile autorităților publice centrale de specialitate și autorităților APL respective. Așa o dublare a funcțiilor și responsabilităților nicidecum nu poate contribui la eficientizarea activităților autorităților APL, de altfel, nici a autorităților publice centrale. Considerăm că în acest caz specific, este necesară o anumită diferențiere a funcțiilor și responsabilităților autorităților publice centrale de specialitate și autorităților APL respective, în funcție de subiectul dreptului de proprietate asupra căilor de comunicație și terenurilor fondului apelor:

- a) în cazul în care patrimoniul indicat mai sus este proprietate de stat, atunci și responsabilitățile menționate să fie atribuite autorităților publice centrale de specialitate; și, respectiv,
- b) în cazul în care patrimoniul indicat mai sus este proprietate a UAT, atunci și responsabilitățile menționate să fie atribuite autorităților APL.

Art.6 din Codul silvic menționează la general doar proprietatea publică asupra pădurilor, și, respectiv, asupra terenurilor din fondul forestier, fără de a indica în calitate de forme ale proprietății publice: a) proprietatea de stat; și b) proprietatea UAT asupra pădurilor, și, respectiv, asupra terenurilor fondului silvic. UAT nu pot fi lipsite de dreptul de proprietate asupra pădurilor, și, respectiv, asupra terenurilor fondului silvic, de interes local. Este necesar ca art.6 din Codul silvic să menționeze în calitate de formă a proprietății publice atât proprietatea de stat (de interes național), cât și proprietatea UAT asupra terenurilor fondului silvic și asupra terenurilor împădurite (de interes local), precum și asupra pădurilor și vegetației forestiere respective.

Art.8 Cod silvic stabilește competența Guvernului, inclusiv „realizarea administrării de stat a fondurilor forestier și cinegetic prin abilitarea autorității centrale de specialitate respective a administrației publice cu dreptul de a transmite în folosință terenurile fondului forestier proprietate publică, dar fără dreptul de a dispune de ele” (lit.b)). Noțiunea de „**terenuri ale fondului forestier proprietate publică**” include în sine nu doar terenurile fondului forestier **proprietate de stat**, dar și terenurile fondului forestier **proprietate a UAT**. Este o exagerare faptul ca Guvernul să administreze și cu patrimoniul UAT. Considerăm că competențele Guvernului de administrare și gestionare stabilite la art.8 urmează a fi reduse doar în raport cu pădurile și terenurile fondului silvic proprietate de stat, având în vedere că eventualele păduri și terenuri ale fondului silvic proprietate a UAT, trebuie să fie administrate și gestionate de către autoritățile APL.

La art. 9 „**Competența autorităților APL**” este inclusă, fără just temei, în competența autorităților APL, dreptul, dar și obligația acestora, de înregistrare a drepturilor de gestiune și de folosință a terenurilor din fondul forestier, ceea ce nu corespunde nici realităților juridice și nici noului sistem cadastral al RM, și, în primul rând, Legii cadastrului bunurilor imobile (nr.1543-XIII din 25 februarie 1998), dar și întregului concept al noului sistem cadastral al RM.

Art. 9 include în competența autorităților APL mai multe obligații decât drepturi. Codul silvic nici nu menționează proprietatea UAT asupra terenurilor fondului silvic și nici asupra terenurilor împădurite (de interes local), precum și asupra pădurilor și vegetației forestiere respective. Considerăm că acest lucru trebuie să se regăsească printre prevederile și competențele autorităților APL de la art.9, care să includă în competența acestora, printre altele și „**administrarea și gestionarea terenurilor împădurite (de interes local) și fâșiilor forestiere, cu excepția terenurilor fondului silvic proprietate de stat.**”

La propoziția a doua a alin.(2) al art.13 este prevăzută obligația autorităților APL de a obține acordul organelor de stat pentru protecția mediului la gospodărirea terenurilor acoperite cu vegetație forestieră situată pe terenurile din afara fondului forestier „**în scopul plantării ei**”. Considerăm că este o limitare neîntemeiată a drepturilor autorităților APL în domeniul gestionării terenurilor împădurite „din afara fondului forestier”, adică a terenurilor care nu sunt proprietate de stat.

La alin.(2) al art.17 este stabilit că, în cazul înstrăinării terenurilor împădurite din fondul forestier în vederea utilizării lor pentru necesitățile statale și cele publice, Guvernul (**absolut în toate cazurile, indiferent de forma de proprietății asupra terenurilor împădurite etc.**) decide concomitent conservarea sau tăierea pădurilor și determină modul de folosire a produselor lemnoase recoltate. Considerăm că în cazul înstrăinării terenurilor împădurite din fondul forestier în vederea utilizării lor pentru necesitățile statale și cele publice, Guvernul urmează să decidă **în cazul terenurilor proprietate de stat**, și, respectiv, autoritățile APL, în cazul terenurilor aflate în proprietatea UAT.

La alin.(2) al art.32 este stabilit că accesul cetățenilor în păduri și recoltarea produselor accesorii pot fi limitate sau interzise „**de către organele silvice de stat**, prin decizia autorităților administrației publice locale ...”. Modul în care este formulată această interdicție presupune dreptul organelor silvice de stat să impună și/sau să oblige autoritățile publice locale să adopte o anumită decizie, ceea ce contravine principiilor autonomiei locale etc. Considerăm că interdicția în cauză poate și trebuie adoptată prin decizie a autorităților publice locale în circumstanțele respective, însă din proprie inițiativă și/sau doar la **cererea/demersul organelor silvice de stat**.

Art. 49 obligă autoritățile APL, fără nici un drept de apel, să finanțeze activitățile de administrare și gospodărire a nu se știe ce fond forestier proprietate publică nesubordonat organelor silvice de stat **de la bugetele UAT respective**. Este o prevedere confuză, dar cu consecințe pecuniare în defavoarea autorităților APL. Așa o finanțare a unor asemenea lucrări ar fi posibilă și de la bugetele locale, însă doar în cazul în care „**fondurile forestiere respective ar fi proprietate a UAT respective**.”

Conform art.54, împădurirea terenurilor degradate din afara fondului forestier este obligatorie și se efectuează de către proprietarii acestora, conform programelor și proiectelor speciale, coordonate cu organele silvice de stat și organele de stat pentru protecția mediului înconjurător și aprobate de către autoritățile administrației publice locale, Considerăm că redacția acestui articol este confuză deoarece face referire la careva „**terenuri degradate din afara fondului forestier**”, regimul juridic al cărora este o enigmă, însă împădurirea cărora poate avea loc doar cu aprobarea autorităților APL. Considerăm că împădurirea terenurilor degradate proprietate privată sau proprietate a UAT poate fi obligatorie și trebuie efectuată de către proprietarii acestora în temeiul deciziei consiliului satului, comunei, orașului, municipiului respectiv, conform programelor și proiectelor speciale, coordonate cu organele silvice de stat și organele de stat pentru protecția mediului înconjurător.

Articolul 55 prevede finanțarea lucrărilor de împădurire și de plantare a perdelelor forestiere de protecție pe terenurile din afara fondului forestier, inclusiv proiectarea, plantarea și îngrijirea pădurilor și perdelelor forestiere până la realizarea stării de masiv) se achită atât de la bugetul de stat, dar și din bugetele UAT respective. Considerăm că la acest articol, în măsura în care sunt implicate finanțele publice locale, este necesar de a preciza ce reprezintă „**terenurile din afara fondului forestier**”, care urmează a fi împădurite și din contul bugetelor locale. În interesul APL este ca finanțarea lucrărilor de împădurire și de plantare a perdelelor forestiere de protecție pe terenurile proprietate privată sau proprietate a UAT (proiectarea, plantarea și îngrijirea pădurilor și perdelelor forestiere până la realizarea stării de masiv) să se efectueze din contul bugetului de stat și din bugetele UAT respective.”

Prevederile **art.81 "Litigiile dintre gestionarii de terenuri din fondul forestier și autoritățile APL"** contravin dreptului constituțional de adresare și apărare a drepturilor și intereselor legitime încălcate direct în instanța judecătorească, fără careva tergiversări birocratice, deoarece art.81 stabilește în mod obligatoriu, în calitate de etapă de soluționare a eventualelor litigii dintre gestionarii de terenuri din fondul forestier și autoritățile APL, adresarea și soluționarea acestora de către careva și nu se știe a cui „**organe ierarhic superioare**”, și, doar după aceasta, autoritățile APL, se pot adresa în instanța judecătorească. Considerăm că autoritățile APL, în caz de litigiu, trebuie să dispună atât de dreptul de a se adresa organului ierarhic superior gestionarului fondul forestier, cât și direct în instanța judecătorească competentă.

1.2.5 Codul apelor, adoptat prin Legea nr.1532 din 22.06.1993

Codul apelor constituie cadrul juridic de bază pentru elaborarea actelor normative speciale și instrucțiunilor, ce reglementează relațiile din domeniul folosirii fondului apelor în scopul:

- asigurării folosirii raționale a apelor pentru necesitățile populației și ale economiei naționale;
- protecției apelor împotriva poluării, impurificării și epuizării;
- prevenirii și lichidării efectelor distructive ale apelor;
- ameliorării stării obiectivelor acvatice și păstrării lor pentru generațiile prezente și viitoare;
- protejării drepturilor persoanelor juridice și fizice;
- consolidării legalității în relațiile din domeniul apelor

Codul apelor, în mare măsură, asemeni Codului silvic, recunoaște dreptul de proprietate publică al statului, al UAT, dar și dreptul de proprietate privată (al persoanelor juridice de drept privat sau al persoanelor fizice) asupra obiectelor acvatice (*art.1¹ din Codul apelor*). Obiectivele acvatice proprietate publică, fie de stat sau al unităților administrativ-teritoriale, se atribuie exclusiv în folosință. Atribuirea în folosință a obiectivelor acvatice proprietate publică se face, în funcție de importanța lor, de către Guvern sau de către autoritățile APL. Conform Codului apelor (*art.1³*) obiectul acvatic natural sau artificial (apa, terenul aflat sub apă, fâșiile riverane de protecție, construcțiile hidrotehnice) este considerat obiect acvatic unic și indivizibil și se înregistrează, acțiune prevăzută și de Legea cadastrului bunurilor imobile, în Registrul bunurilor imobile (*în calitate de bun imobil, asemeni terenurilor etc.*) la oficiul cadastral teritorial. În mod practic, această normă imperativă a Codului apelor (privind înregistrarea de stat obligatorie a obiectelor acvatice în Registrul bunurilor imobile) nu se aplică în practică, deoarece, în Registrul bunurilor imobile se înregistrează doar terenurile de sub obiectul acvatic și terenurile aferente obiectului acvatic respectiv, precum și dreptul de arendare asupra acestora, iar obiectele acvatice sunt supuse înregistrării de stat în Cadastrul apelor.

Codul apelor face diferență și menționează separat, fiind individualizate: i) obiectele acvatice proprietate publică a statului; și ii) obiectele acvatice proprietate publică a UAT. Astfel, la art. art.2² din Codul apelor sunt indicate obiectele acvatice proprietate publică a statului, iar la art.2³ sunt indicate obiectele acvatice proprietate publică a UAT, și anume: obiectele acvatice care sînt situate integral în limitele unității administrativ-teritoriale respective și care nu sînt atribuite în proprietatea publică a statului și nici nu constituie obiect al proprietății private a persoanelor juridice sau fizice.

În afară de cele expuse mai sus, conform art. 2² din Codul apelor (Obiectivele acvatice proprietate publică a statului) În proprietatea publică a statului se află:

- a) obiectivele acvatice de suprafață situate pe teritoriul a două sau mai multor raioane;
- b) apele subterane;
- c) obiectivele acvatice situate pe teritoriul unui raion, destinate satisfacerii necesităților apărării, sistemului energetic, domeniului transporturilor, obiectivelor de telecomunicații, serviciului meteorologic și altor sisteme de stat;
- d) obiectivele acvatice de frontieră;
- e) obiectivele acvatice declarate ca arii naturale protejate de stat;
- f) obiectivele acvatice parte a stațiunilor balneare de importanță națională.

Conform art. 2³ (Obiectivele acvatice proprietate publică a UAT) „în proprietatea publică a UAT se află obiectivele acvatice care sînt situate integral în limitele unității administrativ-teritoriale respective și care nu sînt atribuite în proprietatea publică a statului și nici nu constituie obiect al proprietății private a persoanelor juridice sau fizice”. Se observă că apele subterane, deși sunt situate exclusiv pe teritoriul unității administrativ-teritoriale, sunt atribuite în proprietatea publică a statului.

Conform articolului 10 din Cod (Stabilirea locurilor pentru construcția întreprinderilor, instalațiilor și altor obiective, care afectează starea apelor) „locurile pentru construcția întreprinderilor, instalațiilor și altor obiective, care afectează starea apelor, se stabilesc în coordonare cu autoritatea centrală pentru resursele naturale și mediu, organele de stat pentru gestionarea fondului apelor, autorităților pentru supravegherea sanitară de stat și cu alte autorități ale administrației publice centrale, autorizate în mod special în acest scop, cu autoritățile APL și cu alte organe interesate. Iar conform articolului 11 (Coordonarea proiectelor de construcție a întreprinderilor, instalațiilor și altor obiective, care afectează starea apelor) „proiectele de construcție a întreprinderilor, instalațiilor și altor obiective, care afectează starea apelor, sînt supuse expertizei ecologice în modul stabilit și coordonate cu autoritățile administrației publice centrale, autorizate în mod special în acest scop, conform Codului apelor și Codului funciar.”.

De asemenea conform art. 14 „orice activitate economică care afectează starea apelor, desfășurată în obiectivele acvatice sau în zonele de protecție a apelor ale bazinelor și cursurilor de apă, se efectuează cu autorizația autorității centrale pentru resursele naturale și mediu, organelor de stat pentru gestionarea fondului apelor, autorităților APL a altor organe interesate în conformitate cu legislația în vigoare.”. În aceeași ordine de idei, putem vorbi și de alte articole conexe (cum ar fi art. 24-27, etc.) din Codul apelor.

Astfel se observă ca dominantă în atribuții autoritatea centrală pentru resursele naturale și mediu, precum și se observă o incertitudine între competențele autorităților APL de diferit nivel (unu sau doi).

Referitor la articolele 2² și 2³ din Codul apelor considerăm că apele subterane ar trebui să fie ca și alte obiecte acvatice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică a UAT, de asemenea pot fi revizuite și alte subdomenii.

Articolele 10, 11 și 14 din Cod privind întreprinderile, instalațiile și alte obiective, care afectează starea apelor, inclusiv activitatea lor, necesită revizuire pentru a asigura libertatea de adaptare a acțiunilor autorităților APL la necesitățile locale. Prevederile respective sunt „împânzite” de coordonări cu diferite autorități administrative centrale de specialitate. În aceeași ordine de idei, urmează a fi revizuite și alte articole conexe (cum ar fi art. 24-27, etc.) din Codul apelor.

Deoarece domeniul este complex ar urma să fie stabilite și delimitate competențele dintre autoritățile centrale și locale în așa direcții cum ar fi:

- administrarea și controlul în domeniul folosirii și protecției apelor
- amplasarea, proiectarea, construirea și darea în exploatare a întreprinderilor, instalațiilor și altor obiective, care afectează starea apelor
- folosința apei, inclusiv specială
- folosirea obiectivelor acvatice pentru satisfacerea necesităților de apă potabilă, menajeră și de altă natură
- folosirea obiectivelor acvatice în scopuri curative și de asanare
- folosirea obiectivelor acvatice în scopuri agricole
- folosirea obiectivelor acvatice în scopuri industriale și hidroenergetice
- folosirea obiectivelor acvatice pentru necesitățile transportului pe apă și aerian
- folosirea obiectivelor acvatice pentru necesitățile gospodăriei piscicole
- folosirea obiectivelor acvatice pentru necesitățile gospodăriei vânătoarești și rezervațiilor naturale
- folosirea obiectivelor acvatice pentru deversarea apelor reziduale
- folosirea obiectivelor acvatice pentru combaterea incendiilor și pentru alte necesități de stat și publice
- exploatarea lacurilor de acumulare
- soluționarea litigiilor privind folosirea apei
- protecția apelor și prevenirea efectelor lor distructive

- evidența de stat a folosirii apelor
- răspunderea pentru încălcarea legislației apelor

1.2.6 Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006

Legea 435, în ceea ce privește proprietatea, face referire la domeniile proprii de activitate ale autorităților publice locale (de nivelul întâi și nivelul doi), la care se referă administrarea bunurilor din domeniile public și privat locale și, respectiv, administrarea bunurilor din domeniile public și privat ale raionului (alin.(1) și (2) ale art.4). Prevederile art.13 fac referire la un patrimoniu propriu și distinct, care include bunuri mobile și imobile, aflat în proprietatea UAT și de care pot dispune liber, în condițiile legii, autoritățile publice locale. În afară de cele expuse mai sus, conform legii date, patrimoniul UAT urmează a fi delimitat și separat clar, conform unor criterii prestabilite, de patrimoniul statului (alin.(2) al art.13), însă, asemeni precum și în multe alte acte legislative, fără de a face o diferențiere și delimitare clară între autoritățile APL de nivelul unu și nivelul doi.

1.2.7 Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007

Legea 91 este o Lege organică fundamentală, care delimitează terenurile proprietate publică ale statului de cele ale UAT, inclusiv de cele ale unității teritoriale autonome Găgăuzia, precum și terenurile din domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale de cele din domeniul privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale. Dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra terenurilor proprietate de stat este exercitat de către Guvern, iar asupra terenurilor proprietate a UAT – de către autoritățile APL, în teritoriul cărora sunt situate terenurile respective. Terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, astfel că: a) nu pot fi înstrăinate (pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii); b) nu pot fi supuse executării silite (asupra lor nu se pot constitui garanții reale); c) nu pot fi dobândite de terți prin uzucapiune. Actele juridice încheiate cu încălcarea regimului lor special sunt lovite de nulitate absolută. Terenurile din domeniul public pot fi date doar în administrare economică, după caz, prin hotărâre de Guvern, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal). Concesionarea, arendarea și locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică.

O prevedere contradictorie se conține la alin.(8) al art.3 din legea 91, potrivit căreia statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială poate atribui, **fără licitație publică, terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică**. Conform art.6 din lege, terenurile din proprietatea publică a statului „pot fi transmise în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale prin hotărâre de Guvern, cu acordul autorităților APL.” Trecerea terenurilor din proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale în proprietatea statului se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal). Trecerea terenurilor din domeniul privat al statului sau al UAT în domeniul lor public se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal). Trecerea terenurilor din domeniul public în domeniul privat se face prin hotărâre de Guvern sau, după caz, prin decizie a consiliului raional, a Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal) dacă Constituția sau legea organică nu dispune altfel. Terenurile de uz public pot fi trecute în domeniul privat doar dacă nu mai sunt destinate uzului public. În toate cazurile, hotărârea sau decizia de trecere a terenului dintr-un domeniu în altul poate fi atacată în contencios administrativ.

1.2.8 Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007

Scopul Legii 121 este reglementarea fundamentală a relațiilor privind: i) proprietatea publică a statului; și ii) proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, cu excepția finanțelor publice, bunurilor instituțiilor publice, terenurilor agricole și a locuințelor; și iii) modalitățile juridice de privatizare/deetizare a acestui patrimoniu. Legea stabilește competența Guvernului în administrarea și deetizarea proprietății publice (art.6), atribuțiile Agenției Proprietății Publice (art.7) și ale autorităților APL în administrarea și deetizarea proprietății publice (art.9).

Legea stabilește regimul juridic special al bunurilor proprietate publică din domeniul public, circuitul civil al cărora este interzis, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, în măsura în care: a) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice; b) nu se pot constitui obiect al gajului sau al unei alte garanții reale; c) nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolabilității persoanei juridice care le gestionează; d) dreptul de proprietate asupra lor nu se stinge prin neuz; e) nu pot fi dobândite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune. Spre deosebire de bunurile domeniului public, bunurile domeniului privat al statului sau al UAT pot circula liber, cu excepția unor categorii de bunuri al căror circuit civil este limitat expres prin lege.

Potrivit art.11 din lege, la înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a altor bunuri proprietate publică în cadastrul bunurilor imobile sau în alt registru de stat, se indică domeniul proprietății publice la care se raportează bunul înregistrat, ceea ce, în prezent, nu se efectuează, din care cauză, unele bunuri din domeniul public (terenuri etc.), din eroare sau culpă, sunt supuse privatizării ilegale, în pofida faptului, că la art.13 sunt indicate bunurile domeniului public nepasibile de privatizare. Legea prevede transmiterea cu titlu gratuit a bunurilor proprietate publică din proprietatea statului în proprietatea unității administrativ-teritoriale și invers (art.14), inclusiv a întreprinderilor de stat/municipale, în calitatea acestora de complex patrimonial unic.

Se prevede transmiterea cu titlu gratuit și a bunurilor proprietate publică din domeniul privat în domeniul public, fie al statului, fie al UAT, și invers. Legea stabilește condițiile concesiunii, transmiterii în administrare fiduciară, locațiunii și vânzării activelor neutilizate proprietate publică. Legea reglementează modul privatizării încăperilor nelocuibile, construcțiilor nefinalizate, terenurilor aferente bunurilor care se privatizează, inclusiv a bunurilor proprietate a UAT.

Legea 121, din punctul de vedere al administrării și descentralizării patrimoniului public, nu este lipsit de unele lacune și prevederi contradictorii, la care ne vom referi în cele ce urmează.

Art. 6 al Legii stabilește competența Guvernului de transmitere bunurilor proprietate de stat în proprietatea unității administrativ-teritoriale. Condițiile în care acest lucru are loc nu este specificat în Lege, ci prin intermediul articolului 7 alin. 3 lit. a) se face trimitere de blanchetă la o altă lege organică, actualmente în vigoare, și anume, la Legea cu privire la proprietatea publică a UAT, care de asemenea conține mai multe imprecizii și lacune juridice ce țin de proprietatea publică și delimitarea acesteia.

Art. 9 al Legii nu face diferență dintre competențele autorităților publice locale de nivelul I și nivelul II. Articolul 9 alin. 2 lit. l) stabilește obligația autorităților publice locale să raporteze privind rezultatele activității economice către autoritatea publică locală de nivelul II. Similar, în baza articolului 9, alin. 3 lit. d) autoritatea publică locală dispune de obligația de a informa autoritatea publică locală de nivelul II despre rezultatele privatizării bunurilor proprietate a autorității administrativ-teritoriale. Este o stare de absurd când autoritatea de nivelul II, care tot este autoritate publică locală, trebuie să-și raporteze ei însăși pe activitatea economică desfășurată și rezultatele privatizării.

Art. 9 alin. 2 lit. f) al Legii stabilește obligația autorităților publice locale de a înainta propunerile pentru transmitere în concesiune sau administrare fiduciară către autoritățile publice centrale pentru a fi aprobate de Guvern. În baza articolului 14 alin. 2 lit. b)-e) și articolul 43 alin.1 lit. d) și e) al legii nr. 436-XVI Consiliul local și, respectiv, raional, dispun de competența de a decide darea în administrare, concesionarea, vânzarea, privatizarea proprietății de domeniul public și, respectiv, privat. Art. 4 alin. 1 lit. g) și alin. 2 lit. a) al Legii nr. 435 competențele proprii ale autorităților publice locale de nivelul I și nivelul II sunt administrarea bunurilor din domeniile public și privat. Asemeni și art. 9 alin. 3, lit. a) al Legii nr. 121 obligă autoritățile publice locale să coordoneze listele de bunuri proprietate a unității administrativ teritoriale cu autoritățile publice centrale din domeniul ocrotirii sănătății, învățământului, culturii și gospodăriei comunale.

Art. 17 alin. 7 stabilește obligația autorităților publice locale să utilizeze mijloacele obținute din locațiunea activelor neutilizate exclusiv pentru dezvoltarea întreprinderii municipale/societății comerciale, impunând consiliul local să ia astfel de decizii. Articolul 17 alin. 7 stabilește prevederi ce constituie o imixtiune în procesul de luare a deciziilor la nivel local. Art. 17 alin. 9 stabilește obligația administrației publice centrale și locale să verifice corectitudinea încheierii contractelor de locațiune a activelor neutilizate. În textul acestui alineat nu este clar cine deține obligația de control – autoritatea publică locală de nivelul II sau de nivelul I.

Art. 18 alin. 4 stabilește obligația de reinvestire a mijloacelor obținute din vânzarea activelor neutilizate în dezvoltarea întreprinderii, inclusiv la nivel local, ceea ce constituie o încălcare a autonomiei locale. Art. 18 alin. 5 stabilește obligația administrației publice centrale și locale să verifice corectitudinea contractelor de vânzare-cumpărare a activelor neutilizate. Nu este clar care autorități sunt responsabile de verificarea acestor contracte. Art.19 alin. 2 stabilește obligația de a efectua studii de fezabilitate înainte de a efectua atragerea de investiții în dezvoltarea societăților comerciale, care sunt aprobate de consiliile locale. Nu este specificat despre ce consiliu local anume este vorba.

Art. 20 alin. 3 stabilește că registrul patrimoniului public include date despre patrimoniul pe care îl dețin UAT de nivelul II. Nu se stabilește cine prezintă datele privind valoarea de bilanț la începutul fiecărui an, care dintre autorități este obligat să o facă – nivelul I sau nivelul II. Art. 21 alin. 2 stabilește obligația de monitoring financiar al întreprinderilor municipale și al societăților comerciale cu capital integral sau majoritar al UAT de către autoritățile APL, fără a se face specificare care dintre ele – de nivelul I sau de nivelul II. Art. 27 alin. 1 stabilește că listele de bunuri pasibile de privatizare sunt aprobate de autoritățile publice locale, fără a se specifica de care nivel, iar alin. 2 stabilește obligația de elaborare a aceleiași liste de către autoritatea APL, iarăși fără a fi specificată de care nivel – I sau II.

Articolele 28 și 29 din Lege stabilesc obligații multiple pentru autoritățile publice locale, fără a se specifica nivelul acestora, în pregătirea bunurilor pentru privatizare și interdicțiile la care sunt supuse acestea. În special articolul 28 alin. 2 stabilește obligația autorităților APL să transmită la solicitarea organului abilitat materialele necesare pentru expunerea bunurilor la privatizare. În acest context, se observă o centralizare a procesului de privatizare în mâinile Agenției, deși se specifică dreptul de a dispune de proprietatea autorităților publice locale în articolul 3 alin. 2 lit. b) și alin. 4 lit. d) ale aceleiași Legi.

La art. 30 alin. 1 se specifică consiliul local în calitate de autoritate care poate decide asupra administrării speciale, fără a se specifica nivelul APL – I sau II. Art.31 alin.1 face trimitere la capacitatea decizională a consiliului local de a restructura sau reorganiza întreprinderea în cazul administrării speciale fără a face referință la nivelul autorității publice locale.

Art.44 alin. 1 și 2 stabilește obligația de elaborare a proiectului individual de privatizare de autoritățile publice locale, cu participarea unui consultant financiar independent, fără a se specifica care este nivelul autorității publice locale care deține această obligație. Art.47 alin. 1 și 2 stabilește posibilitatea de achitare a datoriilor certe ale statului față de participanții la privatizare. Acestea însă nu prevăd

posibilitatea stingerii datoriilor față de autoritățile publice locale (nici de nivelul I, nici de nivelul II), precum și să adopte lista de întreprinderi care pot fi utilizate pentru a stinge datoriile certe ale autorităților publice locale de nivelul I și II.

Art.48 alin. 2 stabilește obligația primăriei de a institui comisii de reorganizare sau lichidare care se învestește cu funcțiile și obligațiile comisiei de privatizare a bunurilor întreprinderii agricole. Această obligație nu presupune un contra-echivalent financiar pentru autoritatea publică locală de nivelul I și contravine prevederilor articolului 3 lit. e) din Legea nr. 436-XVI privind descentralizarea administrativă – principiul corespunderii resurselor cu competențele. Art.50 alin. 1 stabilește că modalitate de privatizare a încăperilor nelocuibile proprietate publică se stabilește de Guvern. Deși nu se face referire la competențele autorităților publice locale, pentru a stabili dacă autonomia locală este respectată modalitatea aprobată de Guvern urmează a fi supusă unei verificări suplimentare.

Art.51 alin. 1, 2 și 3 stabilesc procedura de privatizare a clădirilor nefinalizate, care nu include posibilitatea autorităților publice locale să decidă asupra privatizării sau altei forme de gestionare a patrimoniului, decât prin vânzare la licitație, dacă a fost inclusă în lista aprobată de Guvern sau prin plasarea în capitalul statutar al unei societăți comerciale. În schimb, în cazul apariției necesității de restabilire a actelor pe clădire, conform alin. 3 autoritățile publice locale sunt obligate gratuit să ofere documentele pertinente pe clădirea nefinalizată.

Art.53 nu stabilește norme concludente privind modalitatea de privatizare a terenurilor aferente, ci se face trimitere la prevederile unui Regulament, care se aprobă de Guvern. Clarificarea corespunderii acestui domeniu legal al privatizării cu Legea privind descentralizarea administrativă și Legea privind administrația publică locală necesită o analiză suplimentară. Asemeni și art. 54 face trimitere la un Regulament aprobat de Guvern pentru terenurile privatizate destinate construcțiilor.

Art.58 oferă o cotă de 5% din prețul bunurilor vândute pentru vânzător pentru a acoperi cheltuielile legate de procesul de pregătire și privatizare a bunurilor proprietate publică. Modalitatea în care aceste sume sunt utilizate sunt conform alin. 3 prescise de Guvern. Pentru a stabili conformitatea acestei norme cu prevederile Legilor nr. 435 și 436 este nevoie de o analiză a prevederilor aprobate de Guvern. Art. 59 face trimitere la Legea bugetului pentru fiecare an în partea ce ține de modalitatea în care se vor utiliza fondurile obținute de pe urma privatizării. În acest sens, pentru a asigura conformitatea cu prevederile Legilor nr. 435 și 436 este nevoie de asigurat un proces de elaborare și adoptare a Legii bugetului care să corespundă cu principiile autonomiei locale, inclusiv a autonomiei financiare și decizionale în utilizarea fondurilor obținute de urma privatizării bunurilor ce constituie proprietate a autorităților publice locale. Întrucât puterea decizională în partea ce ține de privatizarea bunurilor autorităților locale este oferită acestor autorități, modalitatea de dispunere a fondurilor urmează să urmeze același principiu de autonomie locală.

Articolele 60 și 61 stabilesc obligații pentru vânzător, care pot fi și autoritățile publice locale, de a asigura îndeplinirea de către cumpărători a angajamentelor asumate și crearea unui cadru investițional favorabil. Pentru aceste activități autoritățile publice locale necesită fonduri suplimentare, inclusiv sub formă de angajați. La această etapă se vede oportuna analiza posibilităților de împuternicire cu astfel de competențe a autorităților publice locale de nivelul II, pentru a asigura eficiență financiară a acestor activități. Decizia urmează a fi luată după ce va fi adoptată Strategia de Descentralizare. Suplimentar, art.64 prevede obligația de supraveghere post-privatizare. Pentru fiecare tip de acte (vânzare, locațiune etc.) sunt stabilite obligații pentru vânzător, inclusiv pentru autoritățile publice locale, ceea ce presupune existența unui personal specializat și acoperire financiară locală.

Astfel s-a dovedit a fi că Legea 121, din punctul de vedere al administrării și descentralizării patrimoniului public:

- 4) necesită clarificarea funcțiilor atribuite autorităților publice locale de nivelul I și II în tot textul legii;

- 5) necesită eliminarea impedimentelor în procesul decizional în partea ce ține de dispunerea de bunurile ce pot fi supuse privatizării și fondurile obținute;
- 6) impune necesitatea de a supune analizei toate actele guvernamentale și alte acte normative subordonate legii care prevăd modalități de gestiune și privatizare a bunurilor publice, inclusiv modalitatea de utilizare a fondurilor

1.2.9 Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006

Legea 436 divizează patrimoniul UAT în bunuri proprietate a UAT de nivelurile întâi și al doilea, care, la rândul lor, se împart:

- a) în bunuri ale domeniului public; și
- b) bunuri ale domeniului privat (art.74).

Autoritățile publice locale executive trebuie să asigure delimitarea și evidența separată a bunurilor din domeniul public și cel privat. Bunurile domeniului public de interes local sunt inalienabile, imprescriptibile și inesezabile, însă consiliul local poate decide transferarea bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în domeniul public de interes local al acesteia. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale, spre deosebire de bunurile domeniului public, sunt alienabile, prescriptibile și sesizabile. Conform art.77 din lege toate bunurile care aparțin unității administrativ-teritoriale „*sînt supuse inventarierii anuale*”, iar rapoartele asupra situației lor se prezintă consiliului respectiv.

Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune. Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunțarea la drepturi sau recunoașterea de drepturi și obligații se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în rezultatul unei expertize.

Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică (alin.(5) al art.77), cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege (cum ar fi, de pildă, atribuirea terenurilor din intravilanul localităților în proprietate privată familiilor nou-formate pentru construcția caselor individuale de locuit în condițiile art.11 din Codul funciar).

Spre deosebire de Legea 91 (*a vedea alin.(8) al art.3 din Legea 91*), Legea 436 nu prevede dreptul autorităților publice locale de a atribui, **fără licitație publică, terenuri în folosință persoanelor juridice cu scop nelucratic care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică**. Este o contradicție între două legi organice care necesită a fi aduse în concordanță.

1.2.10 Legea cu privire la proprietatea publică a UAT nr.523 din 16.07.1999.

Scopul Legii 523 constă în reglementarea relațiilor ce țin de nașterea, exercitarea și apărarea dreptului de proprietate publică al UAT, stabilirea, delimitarea și garantarea dreptului de proprietate al UAT ca una dintre formele proprietății publice, identificarea și delimitarea bunurilor domeniului public și bunurilor domeniului privat al UAT.

Legea 523 este o lege specială ce stabilește și reglementează relațiile ce țin de proprietatea publică a UAT, ca fiind una dintre formele proprietății publice. Proprietatea publică a UAT, conform art.1, se

constituie din patrimoniul ce aparține UAT respective, și anume: 1) satului; 2) comunei; 3) orașului; 4) municipiului; 5) raionului; și 6) unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Asemenea cum și unele alte acte legislative, indicate mai sus, lege în cauză, de asemenea delimitează patrimoniul UAT în bunuri care fac parte din: a) bunurile domeniului public; și b) bunurile domeniului privat. Legea stabilește în mod exhaustiv modurile în care poate fi dobândite dreptul de proprietate publică al UAT, și anume: a) pe cale naturală; b) prin achiziții publice, realizate în condițiile legii; c) prin transmitere în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale a proprietății publice a statului sau prin transmiterea proprietății publice a unei unități administrativ-teritoriale în proprietatea publică a alteia; d) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică locală; e) în baza hotărârii instanței judecătorești; f) prin donații sau prin legate acceptate de consiliul unității administrativ-teritoriale; g) prin obținerea de venituri și bunuri în condițiile legii; h) în urma renunțării la dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile în modul stabilit de lege; și i) în urma realizării proiectelor de parteneriat public-privat (art.2).

Legea indică concret obiectele dreptului de proprietate publică a UAT (art.3), subiecții dreptului de proprietate publică a UAT (art.4), prevede posibilitatea privatizării patrimoniului UAT (art.5). Art. 8 din lege stabilește modul în care se efectuează transmiterea proprietății. Astfel, transmiterea patrimoniului din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale se face prin hotărâre a Guvernului, cu acordul consiliului local respectiv, iar transmiterea unui bun din proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului se face la propunerea Guvernului, prin hotărâre a consiliului local.

Transmiterea unui bun din proprietatea publică a unei unități administrativ-teritoriale în proprietatea alteia, în cadrul aceluiași raion, se face prin hotărâre a consiliului unității administrativ-teritoriale în a cărei proprietate se află acest bun, cu acordul consiliului unității administrativ-teritoriale careia i se transmite bunul respectiv. Transmiterea unui bun din proprietatea publică a unei unități administrativ-teritoriale de nivelul al doilea al organizării administrativ-teritoriale în proprietatea unei alte unități de același nivel se efectuează prin hotărâre a Guvernului, cu acordul autorităților UAT respective.

Autoritățile APL au dreptul de a solicita transmiterea în proprietate publică unității administrativ-teritoriale respective a bunurilor imobile care sunt situate pe teritoriul ei și care pot fi folosite pentru satisfacerea nemijlocită a necesităților colectivității respective. Refuzul de a transmite un bun dintr-o formă de proprietate publică în alta poate fi atacat în instanța judecătorească (de contencios administrativ). Legea mai conține prevederi menite să garanteze exercitarea în mod plinar a dreptului de proprietate publică a UAT (art.10). Conform art.11 din lege, proprietatea publică a UAT este imprescriptibilă, nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale, poate fi dată doar în administrare sau închiriată (!?!), iar actele juridice încheiate cu încălcarea dispozițiilor legale articol sunt lovite de nulitate absolută.

Legea 523, din punctul de vedere al descentralizării patrimoniului public, nu este lipsită de mai multe lacune și prevederi contradictorii, care se reduc la următoarele:

- existența contradicțiilor și lipsa de concordanță cu prevederile Legii privind administrația publică locală (nr.436 din 28.12.2006), Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (nr.91-XVI din 05.04.2007), Legii privind administrarea și deținerea proprietății publice (nr.121-XVI din 04.05.2007), Codului civil (nr.1107-XV din 06.06.2002);
- conține prevederi confuze, superficiale, contradictorii și restrictive cu privire la regimul juridic al bunurilor proprietate publică, regimul juridic al bunurilor care fac parte din domeniul public și celor care fac parte din domeniul privat al UAT;
- face trimiteri de blanchetă la legi deja abrogate, fără nici o valoare juridică (art.7, 9);
- conține prevederi confuze și contradictorii privind garantarea și apărarea dreptului de proprietate al UAT (art.10 etc.);
- admite imixtiunea Guvernului în procesul de inventariere a proprietății publice a UAT (art.14);

- conține prevederi contradictorii privind delimitarea proprietății publice a UAT, probabil, de proprietatea publică a statului (art.15 prevede efectuarea acestei delimitări pînă la 1 ianuarie 2000 în pofida faptului că în cazul terenurilor proprietate publică acest proces nici pînă astăzi nu este finisat);
- nu conține prevederi clare care să permită identificarea și delimitarea bunurilor proprietate a UAT, care fac parte din domeniul public și care fac parte din domeniul privat;
- nu conține prevederi care să stabilească regimul juridic al bunurilor din domeniul public și bunurilor din domeniul privat al UAT;
- lipsa prevederilor care stabilească limitele și să asigure exercitarea dreptului de proprietate asupra patrimoniului aflat în proprietatea UAT;
- lipsa unei delimitări clare dintre bunurile și patrimoniul care este și poate fi proprietatea UAT de nivelul unu și care, a UAT de nivelul doi;
- lipsa delimitării competențelor autorităților APL (în continuare - AAPL) de nivelul unu și AAPL de nivelul doi în ceea ce privește exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor avute în proprietate;
- lipsa delimitării competențelor consiliilor satelor, comunelor, orașelor și municipiilor de competențele primarilor acestor localități;
- lipsesc totalmente prevederi care să stabilească și să prevadă obligațiile AAPL în procesul exercitării dreptului de proprietate al UAT respective;
- conține foarte multe lacune, există multe prevederi incomplete, curențe de ordin stilistic, terminologic etc.

Se impune menționat faptul că foarte multe prevederi ale Legii 523, în multe privințe, contravin, sau, cel puțin, nu sunt în concordanță cu prevederile noului Cod civil (*nr.1107-XV din 06.06.2002*), Legii privind administrația publică locală (*nr.436 din 28.12.2006*), Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (*nr.91-XVI din 05.04.2007*), Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (*nr. 121-XVI din 04.05.2007*). În afară de aceasta, Legea 523 conține mai multe lacune juridice, curențe cu caracter terminologic, stilistic, există multe prevederi incomplete, superficiale.

Astfel, la art.1 „**Dreptul de proprietate publică a UAT**” se menționează doar la general proprietatea publică a UAT în calitatea acesteia de una dintre formele proprietății publice, inclusiv domeniul public și domeniul privat al acesteia, însă fără de a concretiza în ce constă regimul juridic al acestora, diferența și particularitățile acestora. Considerăm că Legea 523 trebuie să conțină prevederi fundamentale cu privire la faptul că: a) bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile și nu pot fi înstrăinate și nici nu pot fi supuse privatizării, nu pot fi obiect al gajului (ipotecii), dar pot fi transmise doar în administrare economică, în concesiune, în arendă ori în locațiune; b) bunurile domeniului privat sunt alienabile, sesizabile și prescriptibile, pot fi supuse privatizării, pot fi transmise în administrare economică, în arendă ori în locațiune, în conformitate cu legislația; și c) consiliul local poate decide transferarea bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în domeniul public de interes local al acesteia.

Prevederile art. 3 „**Obiectele dreptului de proprietate publică a UAT**” contravin art.5 din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (*nr.91 din 05.04.2007*). Art. 3, la lit.c) menționează în calitate de obiecte ale dreptului de proprietate publică a UAT, foarte restrictiv, doar „terenurile destinate satisfacerii necesităților UAT”, ceea ce limitează posibilitățile juridice ale UAT de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor litigioase, fără documente doveditoare etc. De fapt, acest articol, în totalitatea sa, desemnează obiectele dreptului de proprietate publică al UAT în mod exhaustiv, ceea ce, în cazul de față, este în defavoarea UAT. Din această cauză considerăm necesar de a completa art.3 din Legea nr.523 cu o normă care să stabilească direct că absolut „**toate bunurile imobile amplasate pe teritoriul unității administrativ-teritoriale se consideră proprietate a unității administrativ-teritoriale respective, cu excepția bunurilor proprietate de stat și proprietate privată.**”

Prevederile alin.(1) al art.4 „**Subiecții dreptului de proprietate publică a UAT**” contravin alin.(4) al art. 77 din Legea privind administrația publică locală (nr.436 din 28.12.2006). La alin.(1) al art.4 se confundă subiectul dreptului de proprietate cu autoritățile APL, care doar exercită, din numele UAT respective, funcțiile de proprietar al patrimoniului ce aparține cu drept de proprietate UAT respective. Astfel, conform art.4(1), „subiecți ai dreptului de proprietate publică a UAT sunt autoritățile administrației publice a satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivității din teritoriul unității administrativ-teritoriale respective.” Considerăm că subiecte ale dreptului de proprietate publică a UAT sunt satul, comuna, orașul, municipiul, raionul, unitatea teritorială autonomă Găgăuzia, iar funcțiile de proprietar în numele satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia sunt exercitate de către consiliul satului, comunei, orașului, municipiului, raionului respectiv, precum și de către Adunarea Populară a unității teritoriale autonome Găgăuzia, ceea ce și trebuie să prevadă articolul 4(1) din Legea 523.

Prevederile art.7 și alineatului (2) al art.9 fac trimitere de blanchetă la Legea cu privire la proprietate, lege deja abrogată, ceea ce poate crea nu doar probleme de aplicare și interpretare a acestor prevederi, dar și dificultăți în activitatea practică a AAPL. Pentru a exclude confuziile de aplicare și/sau de interpretare a acestor prevederi cuvintele „**Legea cu privire la proprietate**” de la art.7 și alin.(2) al art.9 trebuiesc excluse.

Art.9 „**Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a UAT**”, în mod foarte superficial, incomplet și confuz stabilește modul de exercitare a dreptului de proprietate publică al UAT asupra patrimoniului aflat în proprietate. De fapt, conținutul articolului nici pe departe nu corespunde denumirii articolului. Plus la toate, face trimiteri de blanchetă la Legea cu privire la proprietate. Legea privind administrația publică locală nici nu este menționată, nici Codul civil, dar nici alte legi relevante. Este necesară reelaborarea totală a acestui articol și completarea acestuia cu prevederi laconice și concise privind competențele consiliilor raionale, consiliilor satelor, comunelor, orașelor și municipiilor, precum și ale Adunării Populare a UTA Găgăuzia și, de ce nu, și ale primarilor localităților respective, în domeniul exercitării dreptului de proprietate al UAT asupra patrimoniului avut în proprietatea UAT respective, care să corespundă și/sau să completeze prevederile Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 în această privință.

La alin.(1) al art.11 „**Apărarea dreptului de proprietate publică a UAT**”, în mod absolut eronat se confundă proprietatea publică a UAT cu bunurile domeniului public ale UAT, deoarece stabilește că „**proprietatea publică** a UAT este **imprescriptibilă**. Ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale. Această proprietate poate fi dată în administrare sau închiriată în condițiile legii.” Bunurile domeniului public din cadrul proprietății publice a UAT, într-adevăr, sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile și nu pot fi înstrăinate și nici nu pot fi supuse privatizării, nu pot fi obiect al gajului (ipotecii), dar toate acestea nu sunt aplicabile și în cazul bunurilor domeniului privat din cadrul proprietății publice a UAT. Acestea, spre deosebire de bunurile domeniului public, sunt alienabile, sesizabile și prescriptibile, și chiar pot fi înstrăinate, pot fi supuse privatizării, evident, în conformitate cu legislația. Este necesar ca cuvintele „**Proprietatea publică**” din contextul prevederilor alin.(1) ale art.11 să fie substituite cu cuvintele „**Bunurile domeniului public**” cu mențiunea că acestea nu sunt doar „**imprescriptibile**”, ci și „**inalienabile și insesizabile**” și nu pot fi înstrăinate și nici nu pot fi supuse privatizării, nu pot fi obiect al gajului (ipotecii), însă pot fi transmise doar în administrare economică, în concesiune, în arendă ori în locațiune.

Prevederile **art.14 " Inventarierea proprietății publice a UAT"** contravin: a) preambulului, esenței și conceptului de autonomie locală stabilit de Carta Europeană a autonomiei locale; b) art.77(1) din Legea privind administrația publică locală (nr.436 din 28. 12. 2006). Articolul 14 prevede că inventarierea proprietății publice a UAT se va efectua de către structuri abilitate de Guvern în decurs de 3 luni de la data intrării în vigoare a legii în cauză, ceea ce contravine principiilor și conceptului de autonomie locală stabilit de Carta Europeană a autonomiei locale, dar și art.77(1) din Legea privind administrația publică

locală și constituie o imixtiune neîntemeiată a Guvernului în activitățile AAPL. Considerăm că bunurile mobile și imobile care aparțin unității administrativ-teritoriale urmează a fi supuse inventarierii anuale în modul stabilit de consiliul local.

Art.15 „Delimitarea proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale” prevede în mod imperativ finalizarea lucrărilor de delimitare a proprietății publice a UAT, probabil, de proprietatea publică a statului, până la 1 ianuarie 2000. Această prevedere nu ia în considerare faptul că delimitarea terenurilor proprietate a UAT de cele ale statului sunt mult mai complicate și mai de durată, deoarece lucrările de delimitare a terenurilor și de înregistrare a acestora la oficiul cadastral teritorial nici până astăzi nu este finalizat și nici nu se știe când va fi finalizat. Art. 15 oricum trebuie reformulat în așa mod ca să stabilească care bunuri proprietate publică au fost sau trebuiau să fie delimitate până la 1 ianuarie 2000, cu concretizarea faptului că delimitarea terenurilor poate să mai dureze în timp.

Având în vedere cele expuse mai sus, o soluție radicală, dar necesară, este elaborarea și adoptarea unei noi Legi cu privire la proprietatea publică a UAT, în redacție nouă.

1.2.11 Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000

Legea 913, din punctul de vedere al descentralizării patrimoniului public, este importantă în măsura în care pretinde să limiteze într-o oarecare măsură proprietățile UAT, dar și dreptul de gestiune al acestora asupra unor bunuri din condominiu, care, de-jure, nu aparțin UAT. Acest fenomen juridic are loc deoarece legea în cauză prevede, după caz, proprietatea individuală/personală în cadrul condominiului (de pildă, asupra unui apartament, asupra unei alte încăperi izolate, eventual, și al unei unități administrativ-teritoriale), dar prevede și proprietatea comună indivizibilă, pe cote-părți, a proprietarilor de apartamente asupra bunurilor comune din condominiu, cum ar fi, de pildă, asupra terenului pe care este construit blocul (blocurile), zidurilor, acoperișului, teraselor, coșurilor de fum, caselor scărilor, holurilor, subsolurilor, pivnițelor și etajelor tehnice, tubulaturilor de gunoi, ascensoarelor, utilajului și sistemelor ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservește mai multe locuințe (încăperi), terenurilor aferente în hotarele stabilite cu elementele de înverzire, altor obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului etc.

Astfel, în cadrul blocurilor de locuințe, dreptul de proprietate, inclusiv cu titlu de proprietate comună pe cote-părți asupra bunurilor comune din condominiu, aparține proprietarilor de locuințe (alin.(2)(3) ale art.6), dar nu UAT, care, până în prezent, nici în mun. Chișinău, dar nici în alte unități administrativ-teritoriale (cu unele mici excepții), nu sunt transmise de la evidența contabilă și bilanța întreprinderilor municipale la evidența contabilă și bilanța asociațiilor de proprietari în condominiu.

Nu sunt puse în aplicare, din varii motive economice și de altă natură, prevederile art.8 din lege cu privire la stabilirea hotarelor teritoriului condominiului, pornindu-se de la suprafața teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuințe, stabilită de planul general de construcție, având în vedere și prescripțiile urbanistice pentru localități. Terenurile pe care sunt amplasate blocurile de locuințe și alte bunuri imobile din condominiu, conform art.9 din legea în cauză, urmează a fi transmise gratuit de către autoritatea APL, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de locuințe, ceea ce nu se realizează, în pofida faptului că autoritatea APL este obligată să stabilească hotarele și dimensiunile teritoriului condominiului în termen de 30 de zile de la data adresării asociației de proprietari în condominiului.

1.2.12 Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998

Scopul Legii cadastrului bunurilor imobile constă în reglementarea relațiilor sociale ce țin de:

- crearea și funcționarea cadastrului bunurilor imobile în toată complexitatea acestora;

- stabilirea modului de ținere a registrului bunurilor imobile, prin care se asigură înregistrarea de stat a terenurilor, a altor bunuri imobile și a drepturilor asupra lor în registrul bunurilor imobile la oficiile cadastrale teritoriale din cadrul Întreprinderii de Stat „Cadastru” din subordinea Agenției Relații Funciare și Cadastru;
- recunoașterea publică a dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile;
- ocrotirea de către stat a drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobile, garantarea și apărarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, inclusiv al UAT;
- dreptul la informația cadastrală, inclusiv și în mod prioritar al UAT, în baza transparenței și publicității imobiliare, susținerea sistemului de impozitare, a pieței funciare și imobiliare în RM.

Legea 1543 prevede înregistrarea de stat obligatorie a bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial, inclusiv a bunurilor imobile proprietate a UAT. În afară de aceasta legea prevede obligația autorităților APL de a contribui la buna funcționare în teritoriu a oficiilor cadastrale teritoriale, dar și dreptul autorităților APL de a avea acces și de a primi, cu titlu gratuit, la informația nesistematizată din cadastrul bunurilor imobile, aflată în proprietate de stat și în administrarea economică a Întreprinderii de Stat „Cadastru”.

Conform legii, autoritățile APL sunt recunoscute în calitate de subiecți ai înregistrării de stat asupra bunurilor imobile ce le aparțin cu drept de proprietate, dar și în relațiile ce țin de stabilirea pe teren a hotarelor UAT și a hotarelor intravilanului localităților respective. Legea prevede și înregistrarea condominiului (**art.40³**). Concomitent cu înregistrarea condominiului se înregistrează dreptul asociației de proprietari de administrare a bunurilor aflate în condominiu, iar la solicitarea proprietarilor locuințelor, se va înregistra și dreptul de proprietate asupra locuințelor, la care, suplimentar, se va indica cota respectivă deținută în bunurile comune ale condominiului. Legea prevede în mod special înregistrarea de stat a drepturilor întreprinderilor (de stat/municipale) asupra bunurilor imobile proprietate publică, transmise lor în folosință, care se înregistrează în temeiul actelor de predare-preluare, încheiate între organele centrale de specialitate sau autoritățile APL și întreprinderea respectivă (**art.42**). În cazul în care titularul de drepturi nu deține documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului, conform **art.57**, se înregistrează în folosul Republicii Moldova sau al unității administrativ-teritoriale respective.

Legea cadastrului bunurilor imobile, pe parcursul ultimilor ani, în repetate rânduri (ultimele amendamente au fost efectuate la 19 decembrie 2008), a fost modificată și completată pentru a fi adusă în conformitate cu prevederile noului Cod civil, a fost luată în considerare și altă legislație, inclusiv cea cu privire la autoritățile APL etc. Astfel, Legea cadastrului bunurilor imobile conține prevederi, care nu neglijează drepturile și interesele autorităților administrativ-teritoriale, cum ar fi:

- UAT sunt recunoscute în calitate de subiecte ale înregistrării de stat (**art.4 din Legea 1543**);
- dispun de dreptul preferențial la informația sistematizată a cadastrului bunurilor imobile (**lit.h**) a **alin. (2³) a art.6**);
- accesul la banca centrală de date a cadastrului pentru autoritățile APL este gratuit (**alin.(3) al art.8**);
- cheltuielile de stabilire pe teren a hotarelor UAT și a hotarelor intravilanului localităților sunt suportate de la bugetul de stat (**alin.(3) al art.15¹**);
- este prevăzută înregistrarea drepturilor UAT asupra bunurilor imobile etc. (**art.26, 42, 57**).

Cu toate acestea, în scopul eliminării unei prevederi contradictorii ce ține de evidența patrimoniului public și gestionarea eficientă a acestuia în interesul comunităților locale este necesară amendarea **alin.(2) al art.60 „Sistarea ținării registrului construcțiilor și a registrului cadastral al deținătorilor de terenuri”** din Legea cadastrului bunurilor imobile, deoarece contravine: a) **alin.(1) al art. 77** din Legea privind administrația publică locală (nr.436 din 28.12.2006); b) articolelor 65, 66, și 67 din Codul funciar; c) **pct.4** din Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar general (nr.24 din 11.01.1995); d) punctelor 2, 5, 9, 11, 12, 13, 15, 16,

18, 20 etc. din Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar general, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.24 din 11.01.1995. Pentru a elimina impedimentele indicate mai sus, cuvintele „și a registrului cadastral al deținătorilor de terenuri” de la alin.(2) al art. 60 din Legea cadastrului bunurilor imobile trebuie excluse.

1.2.13 Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999

Scopul Legii 448 constă în reglementarea relațiilor sociale ce țin de transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale, precum și a celor privind cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, însă după o dreaptă și prealabilă despăgubire. Conform Legii 448, UAT apar în două ipostase, cu drepturi și obligații diametral opuse, și anume:

- 1) în calitate de expropriat, în cazul în care are loc exproprierea și transferul forțat către stat a bunurilor imobile aflate în proprietatea unei unități administrativ-teritoriale; și
- 2) în calitate de expropriator, în cazul în care are loc exproprierea bunurilor/lucrărilor proprietate privată de interes local al unității administrativ-teritoriale prin declararea utilității publice de către consiliul satului, comunei, orașului respectiv, sau, după caz, de către consiliul raional (art.art.1, 4, 6 etc.).

În acest context, se impune necesitatea de a menționa faptul că art.1 al Legii 448 contravine art.11 din Legea cu privire la proprietatea publică a UAT (nr.523 din 16.07.1999) deoarece permite, fără nici o excepție, transferul către stat și exproprierea, în așa mod, a oricăror bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de faptul dacă acestea fac parte din domeniul public sau din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale respective, sau, după caz, cedarea către stat sau către o altă unitate administrativ-teritorială a oricăror drepturi patrimoniale, fără nici o excepție, și exproprierea acestora în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică. Este necesară modificarea art. 1 din Legea 448 în vederea excluderii posibilității juridice a statului de a expropria bunurile din domeniul public al UAT, precum și a drepturilor patrimoniale asupra acestora, în așa mod, încât să nu contravină prevederilor art.11 din Legea cu privire la proprietatea publică a UAT (nr.523 din 16.07.1999), adică „**cu excepția bunurilor care fac parte din domeniul public al UAT de orice nivel**”.

1.2.14 Legea cu privire la concesiuni nr.534 din 13.07.1995

Conform Legii 534 concesiunea se admite în toate ramurile economiei și cuprinde toate genurile de activitate, dacă aceasta nu contravine legislației. Pot face obiectul concesiunii:

- terenurile și alte resurse naturale, prospectarea, explorarea și valorificarea acestora;
- bunurile mobiliare și imobiliare ale organizațiilor și întreprinderilor de stat (municipale).

Se admite concesiunea concomitentă a mai multor obiecte în scopul exploatării lor în complex. Legea cu privire la concesiuni pare a fi restrictivă din punct de vedere a drepturilor autorităților publice, inclusiv locale, de a concesiuna în condițiile legii anumite bunuri.

Astfel, conform art. 4. din Lege calitatea de concedent o are:

- Guvernul, în cazul concesiunii terenurilor și altor resurse naturale. În acest caz contractul de concesiune se va încheia între concesionar și organul central de specialitate al administrației publice autorizat de Guvern;
- organele centrale de specialitate și autoritățile APL, în limitele competenței lor, în cazul concesiunii bunurilor întreprinderilor de stat (municipale), a altor obiecte economice”.

Este necesar de a concretiza că domeniile de concesiune și autoritățile responsabile pentru fiecare caz. Conform articolelor 7 și 9 din Lege „*lista obiectelor propuse pentru concesiune și clauzele obligatorii ale contractului de concesiune, confirmate de Guvern, **sînt aprobate de Parlament**. Aprobarea de către Parlament a listei obiectelor propuse pentru concesiune și a clauzelor obligatorii ale contractului de concesiune constituie temeiul pentru organizarea tenderelor internaționale și încheierea în baza rezultatelor acestora a contractelor de concesiune.*” Aceste prevederi limitează semnificativ competențele și inițiativele autorităților APL în domeniul concesiunii patrimoniului UAT.

Este necesar de revizui esențial cadrul legal în domeniul concesiunii pentru a asigura ca atribuțiile autorităților APL în domeniul concesiunii patrimoniului UAT să fie depline și exclusive, conform Cartei Europene a Autonomiei Locale din 15.10.1985, parte a căreia, din 16.07.1997, este și Republica Moldova.

1.2.15 Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr.1247 din 22.12.1992

Legea 1247 are drept scop crearea cadrului legislativ pentru a asigura tuturor deținătorilor de terenuri condiții favorabile pentru folosirea rațională a terenurilor indiferent de tipul de proprietate și de forma de organizare.

Se impune menționat faptul că pe tot parcursul legii persistă neconcordanțe cu cadrul legislativ actual, inclusiv norme care nu mai sunt actuale și au căzut în desuetudine. În calitate de principiu de activitate al regimului proprietății funciare, ținerea cadastrului funciar și a monitoringului funciar este finanțarea acestuia de la bugetul republican și cel local. Art. 6 stabilește felurile de activități de reglementare a regimului proprietății funciare, printre care și organizarea inter-gospodărească a teritoriului cu scopul de a crea pe teritoriul întreprinderii agricole condiții favorabile pentru folosirea rațională și protecția pământului. Această normă nu este relevantă actualmente, întrucât întreprinderile agricole au fost supuse procesului de lichidare la finele anilor 1990, actualmente terenurile agricole ale acestor întreprinderi fiind privatizate conform art. 12 și 13 Cod funciar.

Art. 10 din Legea 1247 stabilește obligația față de fiecare unitate administrativ-teritorială să mențină cadastrul funciar, inclusiv nivelul I și nivelul II. Ținerea cadastrului funciar la nivelul I și II presupune resurse adiționale. În același timp, Legile nr. 435 și 436 nu stabilesc obligația de ținere a cadastrului funciar.

Art. 11 din Legea 1247 stabilește executarea de lucrări la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale, inclusiv:

- a) stabilirea și delimitarea prin borne a hotarelor UAT și a terenurilor deținătorilor;
- b) stabilirea și marcarea pe teren a hotarelor intravilanului localităților;
- c) măsurarea tuturor terenurilor din intravilanul UAT, specificându-se categoria terenurilor și a deținătorilor lor;
- d) măsurări pe teren pentru obținerea și actualizarea documentației cadastrale.

Din conținutul articolului nu reiese clar cine execută lucrările, dar se presupune prestarea acestor servicii de către autoritățile APL. În acest sens, se necesită o clarificare suplimentară a funcțiilor date, inclusiv divizarea lor dintre autoritățile APL de nivelul I și nivelul II, precum și modalitatea în care se percep taxele pentru serviciile prestate.

Art.12 alin. 2 din Legea 1247 stabilește că evidența juridică a drepturilor asupra terenurilor are loc în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile, act legislativ care va fi analizat separat într-un alt capitol.

Art.14 din Legea 1247 stabilește obligații de efectuare a lucrărilor cadastrale, care includ verificări ale autenticității documentației cadastrale ce are loc cel puțin odată la 4 ani, verificări pedologice pentru elaborarea părții economice a cadastrului funciar cel puțin odată la 10-15 ani și verificări agrochimice cel puțin odată la 4 ani. Aceste obligații, deși nu este clar specificat, se presupune că sunt executate de autoritățile publice locale unde se află acest terenuri. Aceste obligații nu sunt prevăzute în Legile nr. 435 și 436. Existența acestor obligații necesită a fi corelată cu finanțele publice locale.

Art.15 din Legea 1247 stabilește obligații de efectuare a monitoringului funciar, care presupun o serie de lucrări specializate. Monitoringul funciar este deservit de un sistem informațional. Pentru a asigura corespunderea cu prevederile Legilor nr. 435 și 436 urmează a fi verificate actele normative care reglementează modalitatea în care este întreținut sistemul informațional.

Art.16 din Legea 1247 stabilește că modul în care va avea loc monitoringul funciar va fi reglementat printr-un Regulament special aprobat de Guvern și de Departamentul de Stat pentru Protecția Mediului Înconjurător și Resursele Naturale. Întâi de toate, funcțiile au fost preluate de Ministerul Mediului. Pentru a se putea stabili că modul în care are loc monitoringul funciar este conform Legilor nr. 435 și 436, urmează a fi suplimentar analizat acest act normativ.

Art.18 din Legea 1247 stabilește care este sistemul organelor de stat în domeniul reglementării de stat a regimului proprietății funciare, dintre care fac parte: Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie (**actualmente – Agenția Relații Funciare și Cadastru**), serviciile publice desconcentrate ale Agenției, create în raioane, municipiul Chișinău și UTA Găgăuzia, serviciile publice descentralizate ale autorităților APL, create în conformitate cu Legea privind administrația publică locală. Componenta numerică a serviciilor publice desconcentrate se stabilește de Guvern, iar componenta serviciilor publice descentralizate ale autorităților APL se stabilește de autoritățile publice locale, în dependență de volumul lucrărilor cadastrale și de reglementare a regimului proprietății funciare în teritoriu. Ulterior articolul 19 stabilește o serie de competențe – organizarea lucrărilor privind reglementarea regimului proprietății funciare, ținerea cadastrului funciar și a monitoringului funciar. La nivel de raion aceasta se face de autoritățile administrației publice raionale și de serviciile publice din teritoriu ale Agenției. La nivel de autorități publice locale – de aceste autorități și de serviciile locale pentru reglementarea regimului proprietății funciare. Pentru nivelul II nu este clară divizarea competențelor – ce autoritate cu ce exact se ocupă. Inclusiv, nu sunt stabilite competențele pentru autoritățile publice locale de nivelul II și I.

Articolele 20, 21 și 22 din Legea 1247 stabilesc atribuții, drepturi și răspunderea serviciului pentru reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, care este compus dintr-un sistem de organe, inclusiv pe cele de nivel local. Din conținutul acestor articole nu este clară competența autorităților publice locale de nivelul I și II, care participă în baza Legii analizate cu structuri locale în implementarea prevederilor Legii.

Din cele expuse mai sus, considerăm că, în cazul Legii 1247, devine necesară:

- clarificarea funcțiilor pentru autoritățile publice locale de nivelul I și II în tot textul legii;
- analiza suplimentară a tuturor actelor Guvernului care conțin norme de organizare a cadastrului funciar și a monitoringului funciar.

1.2.16 Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402 din 24.10.2002

Scopul Legii serviciilor publice de gospodărie comunală constă în reglementarea relațiilor sociale ce țin de înființarea și organizarea serviciilor publice de gospodărie comunală în UAT, monitorizarea și controlul funcționării lor, administrarea domeniului public, administrarea fondului locativ public și privat, relațiilor conexe. Legea serviciilor publice de gospodărie comunală:

- conține prevederi contradictorii ce permit imixtiunea statului, imixtiunea autoritatea publice centrale, în activitatea curentă a de administrare a autorităților APL;
- conține norme care permit privatizarea bunurilor din cadrul serviciilor publice de gospodărie comunală aflate sub autoritatea administrației publice, indiferent de faptul dacă acestea fac parte sau nu din domeniul public sau privat.

Astfel, la propoziția a doua a alin.(3) al art.14 se stabilește fără rezerve că atât numirea în funcție, cât și destituirea (a managerilor-șefi ai serviciilor publice de gospodărie comunală **„se va coordona cu autoritatea publică centrală de specialitate”**, ceea ce contravine art. 3 din Carta Europeană a autonomiei locale, dar și art.14(1) din aceeași lege (Legea 1402), conform căruia, autoritățile APL au competența exclusivă privind înființarea, organizarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor publice de gospodărie comunală.

Atât art.14(4) lit. d) cât și art.22 (1) prevăd posibilitatea juridică de privatizare a serviciilor publice de gospodărie comunală aflate sub autoritatea administrației publice, indiferent de faptul dacă acestea fac parte sau nu din domeniul public sau privat și în pofida faptului că la alin.(2) al art.4 (aceiași lege) este stabilită că acestea aparțin domeniului public, iar bunurile domeniului public, fie că acestea sunt de interes național sau local, sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, nu pot fi înstrăinate și nu sunt pasibile privatizării. Considerăm că toate aceste prevederi contravin: a) alin.(3) al art.75 din Legea privind administrația publică locală conform căruia **„bunurile domeniului public de interes local sînt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile”**; b) alin.(2) al art.4 din aceeași Lege 1402, conform căruia **„sistemele publice de gospodărie comunală, inclusiv terenurile aferente, fiind de folosință, interes sau utilitate publică, aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public al UAT.”** Este necesar ca la alin.(1) al art.22 din Legea 1402, după cuvintele „Serviciile publice de gospodărie comunală” să se includă cuvintele **„cu excepția bunurilor domeniului public”**.

1.3 Proprietari, subiectele dreptului de proprietate publică

Actele normative care reglementează dreptul de proprietate publică, prevăd și care sunt titularii săi în mod limitativ. În afara acestora, de regulă entități sau autorități publice, nici o altă persoană fizică sau juridică nu poate să fie titular al dreptului de proprietate publică. În acest sens, art. 127 alin.(3) din Constituția RM stabilește că: **“proprietatea publică aparține statului și UAT”**. Astfel, de aici rezultă că titularii ai dreptului de proprietate publică sunt:

- a) *statul*, asupra bunurilor proprietate publică de interes național; și
- b) *UAT* – satul, comuna, orașul, municipiul, raionul, unitatea teritorială Găgăuzia – pentru bunurile aflate în proprietatea lor - de interes local, aparținând UAT ca persoane juridice de drept public, care și sunt titulare ale acestui drept de proprietate.

Ele exercită *posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc proprietatea publică a UAT respective în limitele și modul stabilit de legislație*. În acest context, este de subliniat că nici un alt subiect de drept public sau de drept privat nu poate să fie titular al dreptului de proprietate asupra bunurilor proprietate publică. Întreprinderile de stat sau municipale, alte persoane juridice, după caz, dobândesc, tot în cadrul prevăzut de lege, un drept de administrare sau de concesiune asupra bunurilor proprietate publică, care sunt altceva decât dreptul real de proprietate. Ele sunt simple modalități de

exercitare ale acestui drept, care nu pot fi confundate cu exercitarea atributelor dreptului de proprietate publică:

- a) de către statul Republica Moldova prin intermediul Guvernului și altor organe centrale de specialitate, împuternicite de lege și/sau Guvern (în raport cu bunurile proprietate de stat); și
- b) de către UAT ale RM (sate, comune, orașe, municipii, raioane și unitatea teritorială Găgăuzia) prin intermediul consiliilor satelor, comunelor, orașelor, municipiilor, raioanelor și Adunării Populare a Găgăuziei (în raport cu bunurile aflate în proprietatea acestor UAT).

1.4 Proprietatea și dreptul de proprietate al UAT

Proprietatea, în sens economic, este o relație socială, o relație de proprietate, nu este o relație dintre bunuri (între lucruri), ci o relație dintre cetățeni, stat, autoritățile publice centrale și locale și alți subiecți de drept cu privire la bunuri, în legătură cu un bun concret. Dreptul de proprietate, la rândul său, este o relație socială de proprietate reglementată de normele de drept, de normele Constituției RM, Codului civil, Codului funciar, Legii cadastrului bunurilor imobile etc. Dreptul de proprietate exprimă atitudinea față de un bun ca al său, față de un bun, care aparține unei persoane fizice sau juridice concrete, statului sau unei unități administrativ-teritoriale (în continuare - UAT) concrete și nu unei altui stat sau altei UAT.

Dreptul de proprietate este un drept real ce conferă titularului posibilitatea reală de a întrebuința bunul conform naturii sau destinației sale, de al folosi și a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu, în cadrul și cu respectarea legii, ordinii de drept și bunelor moravuri. Numai dreptul de proprietate îi oferă titularului o putere deplină asupra bunului. Celelalte drepturi (uzufuctul, dreptul de uz, servitutea, superflua etc.) permite titularului doar posesiunea și folosința sau numai una din acestea, dar niciodată dreptul de dispoziție asupra bunului, adică dreptul de a înstrăina bunul sau de a decide soarta juridică a bunului în alt mod prevăzut de lege.

Caracterele juridice ale dreptului de proprietate exprimă cele mai importante însușiri, însușirile fundamentale ce determină esența și valoarea juridică a dreptului de proprietate, fără de care dreptul de proprietate devine o simplă ficțiune. Caracterele dreptului de proprietate sunt stabilite direct în lege sau decurg dintr-o totalitate de norme de drept, din principiile fundamentale ale dreptului național și internațional.

Caracterele juridice ale dreptului de proprietate sunt următoarele:

- 1) **dreptul de proprietate este absolut**, este opozabil tuturor. Proprietarul este în drept să ceară tuturor să-i respecte dreptul de proprietate (Art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale). Dreptul de proprietate este absolut, dar nu este nelimitat. Proprietarul este obligat să respecte restricțiile stabilite de lege, ordinea de drept, bunele moravuri, regulile bunei vecinătăți și dreptului de vecinătate etc.;
- 2) **dreptul de proprietate este exclusiv**, în sensul că titularul exercită singur toate drepturile de proprietar, care aparțin proprietarului în exclusivitate, cu excepțiile stabilite de lege;
- 3) **dreptul de proprietate este perpetuu (art.315 Cod civil)**, în sensul că el nu se pierde în caz de moarte a titularului sau în caz de lichidare a persoanei juridice. Dreptul de proprietate nu dispare.

Dreptul de proprietate și drepturile proprietarului trec de la un titular la altul, fie prin moștenire (în cazul persoanelor fizice, dar și al statului și UAT), fie prin succesiune (în cazul persoanelor juridice). Proprietatea este inviolabilă, iar dreptul de proprietate este garantat (**art.316 Cod civil**). În mare parte, anume această calitate a dreptului de proprietate, conferă relațiilor de proprietate stabilitatea și durabilitatea necesară.

Atributele (triada; conținutul; împuternicirile proprietarului) dreptului de proprietate este determinată de împuternicirile de care dispune proprietarul în procesul exercitării dreptului de proprietate. La acestea se referă:

1) dreptul de posesiune – este dreptul de a fi posesorul bunului imobil și de a poseda bunul imobil ca de un bun al său. Dreptul de posesiune exprimă apartenența bunului unei sau altei persoane fizice sau juridice. În cazul persoanelor juridice posesiunea se exprimă prin posibilitatea, dar și obligația, de a-l include în balanța întreprinderii, în documentele de evidență contabilă. Inventarierea bunurilor este o modalitate de control și verificare a posesiunii;

2) dreptul de folosință – este posibilitatea reală de a extrage și de a valorifica calitățile utile ale bunului imobil, atât în mod individual cât și în comun cu alte persoane (art.17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului);

3) dreptul de dispoziție – este posibilitatea de a decide soarta juridică a bunului imobil (de a-l înstrăina etc.).

Dreptul de posesiune și dreptul de folosință, în limitele stabilite de lege, poate să aparțină și neproprietarului (uzufructuarului, arendașului etc.), însă dreptul de dispoziție poate să aparțină doar proprietarului. Dreptul de folosință include și libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligația de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuși bunul ori să-l dea în folosință unor terți în schimbul unei contraprestații corespunzătoare. De pildă, nefolosirea terenurilor agricole, fără motive întemeiate, se consideră contravenție administrativă.

Principala distincție a formelor de proprietate este după regimul juridic, unde avem două forme: dreptul de proprietate publică și dreptul de proprietate privată. Aceste două forme ale dreptului de proprietate sunt indicate expres la art. 9 (1) și art. 126 (1) din Constituția RM, potrivit cărora proprietatea poate fi: **a) publică; și b) privată.**

Proprietatea publică, în funcție de subiectul dreptului de proprietate publică, este de 2 feluri:

1) proprietate publică de stat (de interes național, regim de drept în care proprietatea aparține statului Republica Moldova); și

2) proprietate publică a UAT (de interes local, regim de drept în care proprietatea aparține satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia).

Dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra acestora ține de competența Guvernului sau a autorităților APL. La rândul lor, atât bunurile proprietate de stat cât și bunurile proprietate a UAT, în funcție de gradul de socializare a proprietății publice, conform art. 296 Cod civil, se divizează în două categorii:

1) bunuri proprietate publică din domeniul public; și

2) bunuri proprietate publică din domeniul privat.

Bunurile proprietate publică **din domeniul public** sunt proprietate exclusivă a statului sau a UAT. Asemenea bunuri **sunt excluse din circuitul civil al bunurilor și nu pot fi supuse privatizării**: nu pot fi vândute, cumpărate, schimbate, nu pot fi depuse în calitate de aport la capitalul social al societăților comerciale etc. Din domeniul public al statului sau al UAT fac parte bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației funcționale. Astfel, terenurile fondului apelor, fondului silvic, folosite în interes public, terenurile căilor de comunicație, precum și alte terenuri fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

Bunurile domeniului public, în egală măsură, atât cele proprietate de stat cât și cele aflate în proprietatea UAT, sunt:

a) inalienabile;

- b) **imprescriptibile; și**
- c) **inseizabile.**

Caracterul inalienabil constă în aceea că bunurile domeniului public, inclusiv aflate în proprietatea UAT, sunt scoase din circuitul civil general, adică nu pot fi înstrăinate pe cale voluntară prin acte juridice *inter vivos* sau *mortis causa* și nici prin procedura de expropriere. Interdicția de înstrăinare privește și imposibilitatea constituirii dezmembrămintelor dreptului de proprietate: uzufructul, uzul, abitația, servituțile propriu-zise și superficia. Aceste bunuri pot fi însă afectate de servituți naturale și legale care nu sunt servituți propriu-zis veritabile, ci limitări normale ale dreptului de proprietate. Actele de înstrăinare a bunurilor domeniului public sunt lovite de nulitate absolută, pentru că sunt în afara comerțului, fiind scoase din circuitul civil. Inalienabilitatea bunurilor domeniului public duce la interdicția dobândirii lor de către persoane fizice sau persoane juridice de drept privat prin oricare dintre modurile prevăzute de lege.

Caracterul imprescriptibil al bunurilor domeniului public este consecința inalienabilității bunurilor, adică a împrejurării că sunt scoase din circuitul civil. Caracterul imprescriptibil constă în aceea că dreptul de proprietate publică este imprescriptibil extinctiv, cât și achizitiv. Imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv face admisibilă oricând promovarea unei acțiuni în revendicare, indiferent dacă este vorba despre bunuri imobile sau mobile. Așadar, dreptul la acțiune nu se stinge în timp, chiar dacă nu a fost exercitat de autoritatea publică a dreptului de proprietate publică asupra bunului respectiv. Imprescriptibilitatea sub aspect achizitiv permite titularului dreptului de proprietate publică asupra unui bun să se opună cu succes, să paralizeze, invocând excepția caracterului imprescriptibil, în fața oricărei acțiuni înaintate de altă persoană fizică sau juridică de drept privat, pentru constatarea uzucapiunii, în cazul imobilelor, și prin posesia de bună credință, în cazul mobilelor.

Caracterul ineseizabil al bunurilor domeniului public, de asemenea se datorează caracterului puternic al inalienabilității bunurilor domeniului public. Bunurile domeniului public sunt ineseizabile, adică nu pot fi urmărite de creditori pentru realizarea creanțelor lor. Ineseizabilitatea funcționează și în ipoteza că bunul se află la un alt deținător decât titularul, în cadrul exercitării unui drept de administrare, concesiune sau închiriere. În conținutul caracterului ineseizabil intră și interdicția constituirii de garanții asupra bunurilor din domeniul public.

Astfel, dreptul de proprietate publică (**de stat sau al UAT**) asupra bunurilor din domeniul public: a) nu se stinge prin neuz; și b) nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune.

Bunurile proprietate publică (**de stat sau ale UAT din domeniul privat**, asemeni cum și bunurile aflate în proprietatea privată a cetățenilor și persoanelor juridice private, **nu sunt excluse din circuitul civil al bunurilor**: pot fi vândute, cumpărate, schimbate, pot fi depuse în calitate de aport la capitalul social al societăților comerciale etc. Bunurile proprietate publică **din domeniul privat** pot fi supuse privatizării și pot fi privatizate de către persoanele fizice sau persoanele juridice private în modul stabilit de lege (de pildă, terenurile aferente obiectelor/construcțiilor privatizate supuse privatizării conform legii). Spre deosebire de bunurile domeniului public, regimul juridic la bunurilor din domeniul privat se caracterizează prin faptul că:

- a) sunt alienabile;
- b) sunt prescriptibile; și
- c) sunt seizabile.

Dreptul de proprietate al UAT este un drept și un element structural de bază al autonomiei locale. Delimitarea și administrarea bunurilor proprietate a UAT se efectuează prin intermediul și activitățile autorităților APL **orientate spre delimitarea, gestionarea, dirijarea, menținerea, atribuirea în folosință sau privatizarea bunurilor proprietate a UAT (din domeniul privat)**. Delimitarea și administrarea bunurilor proprietate a UAT se manifestă prin exercitarea **drepturilor autorităților APL de a poseda, de a folosi și de a dispune de bunurile aflate în proprietatea municipiului, orașului, satului și comunei în**

interesul colectivității pe care le reprezintă. Delimitarea și administrarea bunurilor proprietate a UAT se efectuează în funcție de apartenența acestora la domeniul public sau domeniul privat, destinația principală, categoria de folosință, destinația funcțională, regimul juridic al bunurilor proprietate a UAT.

Cadrul juridic și regulatoriu privind delimitarea bunurilor proprietate a UAT de bunurile proprietate de stat, monitoringul, identificarea și înregistrarea de stat a bunurilor proprietate a UAT, regimul juridic al acestora se află într-un proces continuu de constituire și perfecționare, care, la etapa actuală, nu asigură în mod plener și eficient exercitarea de către autoritățile APL a drepturilor de proprietar (de posesiune, de folosință și de a dispune) asupra bunurilor proprietate a UAT, având în vedere asigurarea folosirii raționale a bunurilor proprietate a UAT în interesul colectivităților locale, dezvoltarea durabilă, de perspectivă, a UAT respective.

Obiect al delimitării și administrării, în cadrul autorităților APL, sunt:

- a) bunurile proprietate a UAT din domeniul public (bunuri proprietate exclusivă a UAT, înstrăinarea/privatizarea cărora se interzice);
- b) bunurile proprietate a UAT din domeniul privat (bunuri pasibile înstrăinării/ privatizării și aflării în circuitul civil).

Administrarea eficientă a bunurilor proprietate a UAT presupune elaborarea și punerea în aplicare a unui cadru juridic și regulatoriu la nivel local, privind:

- a) obiectivele, principiile și modalitățile practice de administrare și valorificare a bunurilor proprietate a UAT;
- b) monitoringul și identificarea bunurilor proprietate a UAT, delimitarea acestora de bunurile proprietate de stat, și, nu în ultimul rând, identificarea și delimitarea bunurilor proprietate a UAT din domeniul public de bunurilor proprietate a UAT din domeniul privat;
- c) înregistrarea de stat a dreptului de proprietate municipală asupra bunurilor imobile proprietate a UAT în Registrul Bunurilor Imobile la Oficiul Cadastral Teritorial;
- d) procedurile concrete de selectare a proprietăților aflate în proprietatea UAT în vederea valorificării acestora în interesul colectivităților locale cu atribuirea acestora în folosință sau în proprietate, inclusiv prin intermediul licitațiilor publice cu strigare etc.

Realizarea plenară a intereselor comunităților locale în procesul gestionării proprietăților UAT, la moment, devine problematică deoarece:

- lipsește o delimitare oficială, strictă a bunurilor proprietate a UAT de bunurile proprietate de stat, a bunurilor proprietate a UAT din domeniul public (bunuri proprietate exclusivă a UAT) de bunurile proprietate a UAT din domeniul privat (bunuri pasibile privatizării, inclusiv prin intermediul licitațiilor publice cu strigare sau concursurilor investiționale);
- în cadrul mai multor unități administrativ-teritoriale au fost epuizate terenurile destinate dezvoltării social-economice a localității respective, ceea ce nu permite atribuirea terenurilor pentru construcția caselor individuale de locuit familiilor nou-formate etc.;
- este limitată și pe cale de epuizare terenurile fondului de rezervă libere de construcții, dar destinate construcțiilor urbane și rurale (în perimetrul intravilanului or. Chișinău, conform datelor cadastrale, există în jurul a 250 ha);
- în cadrul multor localități lipsesc planurile actualizate de amenajare teritoriului și planurile de urbanism, aprobate oficial, ceea ce are drept consecință atribuirea și valorificarea fragmentară și haotică a terenurilor din intravilanul localităților;
- la nivel local sunt lipsă documentele de politici adecvate (concepțiilor, strategiilor, planurilor, programelor etc.) cu privire la gestionarea și valorificarea resurselor funciare ale localităților respective;
- este inadecvat cadrul instituțional și organizatoric menit să asigure identificarea și monitorizarea intereselor actuale și de perspectivă ale localității respective în procesul administrării bunurilor proprietate a UAT;

- lipsește un mecanism administrativ bine structurat de management și marketing a bunurilor proprietate a UAT în procesul atribuirii acestora în folosință sau privatizării acestora, inclusiv în cazul expunerii acestora la licitațiile publice cu strigare sau concurs investițional, având în vedere că pot fi supuse înstrăinării doar bunurile proprietate a UAT din domeniul privat.

Bunurile proprietate a UAT din domeniul public sunt bunurile proprietate exclusivă a UAT, de interes și uz public local general, supuse unui regim juridic excepțional, de drept public, cu destinație specială, servesc interesele comune ale populației localității respective și, sunt, în condițiile legii, inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. Schimbarea regimului juridic al bunurilor proprietate a UAT din domeniul public, includerea sau excluderea acestora din domeniul public, poate avea loc doar în cazuri excepționale (deteriorarea, nu pot fi valorificate, nu sunt efectiv folosite în scopuri publice și interesul comun al populației etc.), cu respectarea procedurilor stabilite de lege în baza expertizei speciale care să confirme că bunurile respective nu pot fi utilizate în interesul și uzul general al comunității localității respective.

Bunurile proprietate a UAT din domeniul privat sunt bunurile care nu au fost expres incluse prin lege sau prin decizia consiliului local în categoria bunurilor proprietate a UAT din domeniul public. Bunurile proprietate a UAT din domeniul privat, spre deosebire de bunurile proprietate a UAT din domeniul public, sunt alienabile, prescriptibile și sesizabile, în condițiile legii.

În scopul perfecționării metodelor și formelor de delimitare și administrare a bunurilor proprietate a UAT, în special a bunurilor imobile din perimetrul intravilanului localităților, se impun următoarele:

- a) elaborarea și adoptarea unei noi Legi cu privire la proprietatea publică a UAT, care să stabilească clar și fără echivoc garanții ale dreptului de proprietate al UAT, inclusiv asupra bunurilor imobile;
- b) amendarea/completarea Legii privind administrația publică locală (nr.436 din 28.12.2006) cu o prevedere care, cu titlu de excepție, să acorde dreptul consiliilor locale de a transmite în locațiune/arendă sau de a vinde și de a pune în uz legal terenurile de dimensiuni mici (parcele, care, conform normelor de urbanism, sanitare, ecologice și antiincendiarie nu pot fi separate în calitate de obiect de drept independent) deținătorilor de terenuri adiacente fără licitație (concurs), însă la preț, adecvat celui de piață, în scopul amenajării complexe a teritoriului;
- c) revizuirea și aducerea în concordanță a prevederilor alin. (8) al art. 2 din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (nr. 91-XVI din 05.04.2007), care prevede dreptul UAT de a atribui, fără respectarea procedurilor de licitație (concurs), terenuri în folosință *“persoanelor juridice cu scop nelucrative care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică”*, cu prevederile alin. 1 al art. 15 din Codul funciar, care prevede atribuirea în folosință a terenurilor, doar *„întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor de stat și municipale”*.
- d) elaborarea, aprobarea și punerea în aplicare la nivel local a unui cadru regulatoriu local, implicit a unor regulamente model, cu privire la delimitarea și gestionarea bunurilor aflate în proprietatea UAT, organizarea și desfășurarea licitațiilor publice cu strigare, concursurilor investiționale etc., care să reglementeze în mod practic relațiile ce țin de:
 - delimitarea bunurilor proprietate a UAT de bunurile proprietate de stat;
 - monitoringul proprietăților aflate în proprietatea UAT, identificarea și inventarierea bunurilor imobile proprietate a UAT;
 - delimitarea și evidența juridică a patrimoniului UAT din domeniul public de bunurile proprietate a UAT din domeniul privat;
 - delimitarea, în limitele stabilite de lege, și concretizarea competențelor consiliilor locale de cele ale primarilor și altor persoane cu funcții de răspundere din cadrul primăriilor, atribuțiile cărora includ sarcini în domeniul delimitării și administrării patrimoniului UAT;
 - înregistrarea de stat a dreptului de proprietate al UAT asupra bunurilor imobile proprietate a UAT în Registrul Bunurilor Imobile la Oficiul Cadastral Teritorial;

- selectarea și formarea bunurilor imobile proprietate a UAT în vederea expunerii acestora la licitație (concurs) public pentru vânzarea-cumpărarea sau transmiterea în arendare sau locațiune a acestora, implicit pe bază și în condiții de parteneriat public privat;
- privatizarea terenurilor aferente și transmiterea în proprietate a terenurilor aferente blocurilor de locuințe (din condominiu);
- dreptul primarilor de a încheia și a semna contractele de vânzare-cumpărare, de locațiune sau de arendare a bunurilor imobile în baza proceselor-verbale cu privire la rezultatele licitațiilor publice cu strigare sau concursurilor investiționale, de a prelungi durata contractelor de arendare, de locațiune, de a solicita rezilierea anticipată a contractelor de arendare/locațiune a bunurilor imobile, în cazul în care arendașul/locatarul nu respectă sau încalcă clauzele contractuale, precum și a contractelor de locațiune a bunurilor imobile aflate în proprietatea UAT, încheiate fără termen etc.

2 Cadastrul imobiliar

2.1 Considerații generale

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.98 cadastrul este un sistem informațional de stat ce conține înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor și despre drepturile asupra lor, constituit din *castrul bunurilor imobile* și *cadastre specializate*.

Conform aceleiași legi¹ **Cadastrul bunurilor imobile** este un cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora. Iar **Cadastrul specializat** este cadastru care include date sistematizate despre bunurile imobile în funcție de particularitățile lor naturale și de alte caracteristici stabilite de legislație. Cadastre specializate sunt: cadastrul apelor, cadastrul silvic, cadastrul urbanistic etc. În afară de aceste noțiuni, Codul Fiscal² al Republicii Moldova definește noțiunea de **Cadastru fiscal** care este un cadastru specializat ce include date sistematizate privind subiecții impunerii, numerele cadastrale, tipurile și adresa obiectelor ce constituie bunuri imobiliare, baza impozabilă, suma impozitului pe bunurile imobiliare ce urmează a fi achitată, precum și altă informație ce ține de plata acestui impozit.

Din aceste definiții concludem că cadastrul imobiliar este un sistem unitar și obligatoriu de evidență și inventariere sistematică a tuturor bunurilor imobile de pe teritoriul țării din punct de vedere cantitativ, calitativ, juridic și fiscal, indiferent în posesia cui se află bunurile, precum și de reprezentare a acestora pe planurile cadastrale și în documentele cadastrale.

Importanța cadastrului constă în faptul că acesta furnizează date reale privind bunurile imobile (poziție, mărime, folosință, proprietar), necesare în toate domeniile de activitate economică și socială a republicii. În zilele noastre, când bunurile imobile sunt utilizate activ în funcție de catalizator al relațiilor de piață între diferite persoane private, instituții publice sau diferiți agenți economici, Cadastrului îi revine sarcina unui instrument deosebit de important pentru economia de piață, pentru că furnizează documentele care dau siguranță tranzacțiilor care au loc pe piața bunurilor imobile. De asemenea, importanța lucrărilor de Cadastru este de prim-ordin pentru întocmirea sistemelor informaționale ale teritoriului, capabile să furnizeze rapid date reale tuturor instituțiilor de gestionare și planificare a bunurilor imobile din diverse sectoare ale economiei naționale.

În Republica Moldova cadastrul este gestionat de către **Agencia Relații Funciare și Cadastru** (în continuare ARFC), instituție a administrației publice centrale, care realizează politica statului în domeniul relațiilor funciare, cadastrului, geodeziei, cartografiei, geoinformaticii și este subordonată Guvernului.

În anul 2006 ARFC a constituit **Întreprinderea de Stat "Cadastru"** (în continuare ÎS Cadastru), creată prin fuzionarea oficiilor cadastrale teritoriale, în scopul creării și ținerii *Cadastului bunurilor imobile*, altor sisteme informaționale și registre de domeniu, executării lucrărilor cadastrale și celor de evaluare a bunurilor imobile, precum și administrării băncii centrale de date a Cadastului bunurilor imobile. În prezent, ÎS Cadastru dispune de o rețea de 39 de filiale, amplasate în majoritatea localităților urbane ale țării.

Prin intermediul filialelor sale, ÎS Cadastru prestează o gamă largă de servicii de înregistrare a bunurilor imobile (*terenuri, clădiri și construcții, apartamente, alte încăperi izolate, porțiuni de subsol, obiecte acvatice separate*), drepturilor de creanță, faptelor sau rapoartelor juridice aferente. Concomitent cu înregistrarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare, întreprinderea, prin intermediul filialelor sale, furnizează din "Cadastru persoanelor fizice și juridice" informație despre bunurile imobile și drepturile asupra lor. Întreprinderea prestează servicii de evaluare individuală și masivă, utilizând metode de

¹ Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.98 //Monitorul Oficial 44-46/318, 21.05.1998.

² Codul fiscal nr. 1163 din 24.04.97 //Monitorul Oficial 62/522, 18.09.1997

evaluare stabilite de legislația națională și de standardele internaționale de evaluare. Totodată, întreprinderea realizează Programul de stat de evaluare a tuturor tipurilor de bunuri imobile în scopul impozitării și reevaluării periodice. Rezultatele evaluării masive pot fi utilizate nu numai în scopuri fiscale, ci și drept informație pentru ipotecare sau alt tip de tranzacții.

În afară de ÎS Cadastru ARFC mai este fondator al Întreprinderii de Stat “Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”; Întreprinderii de Stat “Institutul de Geodezie, Prospeccțiuni Tehnice și Cadastru “INGEOCAD”” și Asociația Republicană de Stat pentru Protecția Solurilor. Toate aceste structuri au fost implicate în realizarea Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1030 din 12 octombrie 1998. În prezent putem menționa că în Republica Moldova există un cadrul legal și instituțional suficient pentru administrarea sistem de înregistrare și evidență a bunurilor imobile (terenurile și obiectele aferente) și a drepturilor asupra lor, ce ar corespunde bunelor practici în domeniu ale țărilor europene și cerințelor actuale.

2.2 Parcela/teren și granițe/hotare

Toate informațiile despre dreptul de proprietate, precum și datele grafice ale proprietății imobiliare (suprafață, hotare) se acumulează și sunt stocate și gestionate de către Oficiile Cadastrale Teritoriale (OTC) în Registrul bunurilor imobile. Fiecare proprietate (teren sau imobil) are un cod unic cadastral.

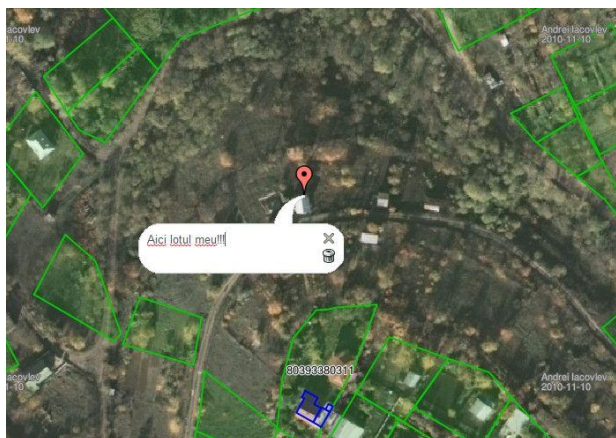
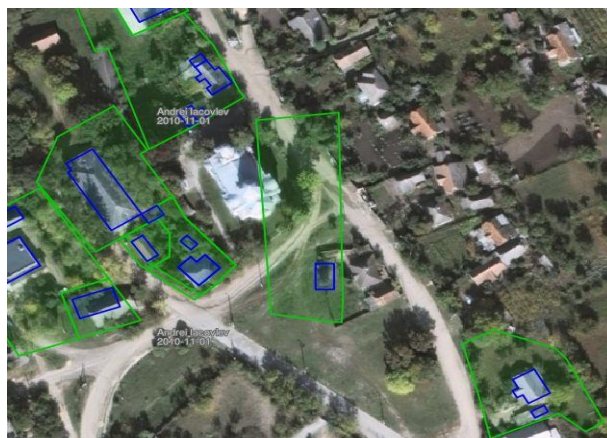
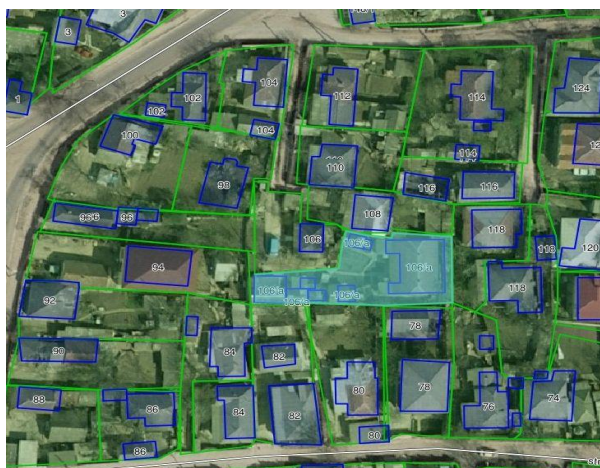
În conformitate cu prevederile legislației în vigoare în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate următoarele categorii de bunuri:

1. Terenuri care reprezintă o parte din teritoriu având hotare închise a căror suprafață, al căror amplasament și ale căror caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile.
2. Construcții care reprezintă clădiri sau construcții legate solid de pământ a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației ei.
3. Apartamente sau încăperi izolate care reprezintă partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acestei construcții prin pereți sau prin despărțituri fără goluri pentru uși, având ieșire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă.
4. În registru pot fi înregistrate porțiuni de subsol, obiective acvatice separate, precum și plantațiile prinse de rădăcini (plantațiile perene) înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.

Rețelele tehnico-edilitare din intravilanul localității se înregistrează în alte registre.

Bunurile se înscriu în Registru fiind delimitate prin *hotare* care reprezintă linii imaginare sau fizice ce indică punctele extreme ale terenului, construcției, încăperii izolate delimitându-le astfel de alte bunuri imobile. Hotarele pot fi marcate în natură cu obiecte materiale. Bunurile neînregistrate în Registru nu constituie obiect al proprietății imobiliare.

Punctul critic în sistemul cadastral actual în Republica Moldova este fiabilitatea datelor cadastrale. Majoritatea utilizatorilor de date cadastrale solicită asigurarea unei calități mai înalte a informațiilor. Principalele probleme existente în lucrul cu informațiile și datele grafice înscrise în Registrul bunurilor imobile sunt:

Figura 2-1 Problemele datelor grafice incluse în Registrul Cadastral*Lipsa datelor grafice la obiectele înregistrate**Locul de amplasare incorectă a obiectului înregistrat**Lipsa căilor de comunicație la obiectele înregistrate**Locul de amplasare incorect determinat ale parcelelor înregistrate în cadrul înregistrării primare masive a Programului "Pământ"*

Cauzele acestor probleme sunt următoarele:

- Efectuarea necalitativă a lucrărilor de înregistrare primară masivă a drepturilor asupra bunurilor imobile și nefinalizarea acestor lucrări în termenele stabilite în Programul de stat;
- Până în anul 2007 era posibilă înregistrarea selectivă (la cerere) a obiectului fără date grafice. Acest lucru a avut ca scop simplificarea tranzacțiilor cu obiecte imobiliare, însă a rezultat în cazuri conflictuale cu referință la incorectitudinea (neclaritatea) amplasamentului parcelei (obiectului).
- În prezent este încă admisă înregistrarea obiectului în sistem de coordonate convențional (dar nu în sistem National - MOLDREF99), pentru cazurile când în raza de 2 km de la obiect nu există puncte ale rețelei geodezice de stat. Această cerință în documente normative este condiționată de majorarea costului la lucrările de măsurători. După implementarea sistemului național de poziționare MOLDPOS în toamna 2011 acest punct va fi eliminat complet din actele normative.
- În urma lucrărilor cadastrale primare masive susținute de bugetul statului din cauza lipsei anumitor documente necesare nu s-a finalizat procedura de înregistrare (moștenirea etc.). Conform cadrului legal, dreptul asupra bunului imobil se garantează numai după înregistrarea parcelei, construcției la Oficiile Cadastrale Teritoriale.
- Datele grafice pentru obiectele înregistrate în cadrul programului "PĂMÂNT" (terenuri agricole) în anii 90 au fost întocmite în baza măsurătorilor de câmp simplificate.

- Conform Codului Civil, responsabil pentru calitatea executării lucrărilor cadastrale este executorul (pe parcursul de 5 ani). Pentru lucrările cadastrale de înregistrarea primară masivă termenul de corectare a erorilor este de 6 luni după finalizarea obiectului.
- Pentru terenuri agricole sunt în derulare din anul 2008 lucrări de corectare a erorilor, finanțate de bugetul de stat. Din cauza crizei economice și calamităților naturale, finanțarea a fost redusă.
- Alte inconveniențe ce privesc înregistrarea sunt legate de absența proprietarilor terenurilor, acordul cărora este necesar la introducerea modificărilor în obiectele înregistrate.
- În sistemul gestionării informației cadastrale este lipsă un mecanism bine definit de prevenire a erorilor la înregistrarea primară masivă.

În contextul descentralizării o altă problemă majoră a sistemului cadastral este accesul limitat al APL la datele cadastrale. Autoritățile publice locale, au avut un rol important în colectarea datelor privind proprietatea în perioada punerii în aplicare a Proiectului Cadastru, dar ulterior accesul acestora la datele cadastrale nu au fost în mod corespunzător asigurat. Ca urmare APL duc lipsă de informații cadastrale în activitatea lor zilnică.

2.3 Înregistrarea bunurilor imobiliare

Înregistrarea unui bun (parcelă de teren, construcție etc.) este reglementată de cadrul legal (Legea Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 1998). Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile se face în baza adresării solicitantului (persoană fizică, persoană juridică sau autoritate a administrației publice) la OCT în rază teritorială a căruia se află bunul imobiliar și prezentarea următoarelor acte:

- Actul de identitate,
- Acte justificative asupra bunului (titlu de autentificare a terenului, extrasul din decizia Consiliului local, contractul de vânzare - cumpărare, contractul de donație, de moștenire, încheierea hotărârii judecătorești);
- Planul geometric al bunului (parcele) executat de persoana atestată;
- Proces verbal de constatare (avizat de adiacenți).

Înregistrarea de facto a drepturilor patrimoniale include:

- primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil și înregistrarea ei în condica de cereri;
- notarea în registrul bunurilor imobile a faptului primirii cererii de înregistrare;
- examinarea cererii primite;
- emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor;
- efectuarea modificărilor de rigoare în dosarul cadastral în cazul modificării componenței bunului imobil sau a destinației lui ori întocmirea de dosar cadastral în cazul constituirii unui bun imobil;
- efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile;
- aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele de documente ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea;
- îndosărierea documentelor ce confirmă drepturile.

Costul înregistrării este reglementat prin tarife normative aprobat de Guvern. Costurile pentru executarea planului geometric, se stabilesc în baza de contract între executor (persoana autorizată) și beneficiar. Odată înregistrat în Registru, solicitantul (persoana fizică sau juridică) devine proprietar de drept asupra bunului imobil, respectiv statul asigură protecția și dreptul asupra bunului.

Conform rezultatelor ultimelor studii în domeniu, dar și a controlului din partea autorităților competente executarea lucrărilor de înregistrare a bunurilor imobile se face cu abateri de la normele legale și situații de incertitudine. Principalele probleme legate de înregistrarea bunurilor imobiliare sunt:

1. Lipsa informației complete privind numărul total și suprafața bunurilor care au fost pasibile de înregistrare în cadrul înregistrării primare masive, precum și numărul total și suprafața bunurilor real înregistrate.

În perioada 1998-2006, în conformitate cu prevederile Programului de stat, în cadrul înregistrării primare masive a bunurilor imobile, urma a fi finalizat procesul de împroprietărire a cetățenilor cu pământ conform prevederilor art.11 și art.12 din Codul funciar, precum și procesul de înregistrare a drepturilor asupra apartamentelor și caselor de locuit din localitățile urbane. Până la sfârșitul anului 2010 trebuia finalizat procesul de înregistrare a drepturilor asupra apartamentelor și caselor de locuit din localitățile rurale, precum și asupra altor bunuri imobile, inclusiv asupra loturilor pomicole și construcțiilor de pe acestea, grădinilor din extravilan, garajelor și altor bunuri. Înregistrarea bunurilor imobile cu destinație comercială și industrială s-a efectuat curent, la cerere.

La moment nu există o bază de date completă care să prezente concret informația privind înregistrarea drepturilor de proprietate asupra terenurilor și suprafața terenurilor pentru care s-au înregistrat drepturile asupra bunurilor imobile în dependență de tipurile acestora, numărul deținătorilor funciari, precum și pentru terenurile proprietate a AAPL. Cauza principală a acestei probleme este în softul utilizat care nu dispune de modulele necesare pentru furnizarea unor astfel de date. În acest fel, Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire și a lucrărilor de înregistrare primară masivă a terenurilor de pe lângă casele de locuit particulare, conform Programului de stat nu este realizată.

2. Înregistrarea parțială a bunurilor imobile

În cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă a bunurilor imobile nu au fost stabilite și înregistrate toate tipurile de terenuri dintr-un sector de teren, efectuându-se doar măsurările terenurilor de pe lângă casă și grădinilor. Astfel, nu sunt stabilite hotarele terenurilor adiacente ocupate de organizații, instituții publice, drumuri etc. de asemenea, nu sunt înregistrate date privind terenurile aferente drumurilor, fondului apelor, fondului silvic etc.;

În cadrul înregistrării primare masive a apartamentelor nu s-au înregistrat drepturile de proprietate municipală (sau ale altui proprietar) asupra apartamentelor neprivatizate, cu înregistrarea grevării acestora (dreptului de folosință) persoanelor indicate în bonul de repartitie a locuinței. Aceasta s-a întâmplat din cauza ne reprezentării documentelor necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate municipală asupra acestora.

3. Înregistrare cu erori a informațiilor în Registrul bunurilor imobile.

Cele mai frecvente erori depistate în datele înregistrate în Registru sunt:

- (i) Suprapunerea terenurilor, ca urmare a schimbării sistemului de măsurare, eroare care poate fi integral corectată doar după măsurările suplimentare, ce necesită cheltuieli în plus.
- (ii) Lipsa informațiilor privind înregistrarea drepturilor. Înregistrarea primară masivă din contul alocațiilor de la bugetul de stat, în perioada anilor 2008-2009, în unele oficii s-a efectuat preponderent în programul informațional "LegalCad", doar pentru a avea posibilitatea de evaluare a acestor bunuri, fără a fi efectuate înregistrările și notările de rigoare ale drepturilor asupra acestor bunuri.
- (iii) Drepturile de proprietate privată asupra mai multor terenuri aferente caselor de locuit particulare, în cadrul înregistrării primare masive, nu au fost înregistrate nici după un beneficiar.
- (iv) Înregistrarea terenurilor în lipsa documentelor justificative.

- (v) Înregistrarea bunurilor fără indicarea informației privind proprietarii acestora.
- (vi) Înregistrarea primară masivă s-a efectuat cu stabilirea hotarului general a planurilor cadastrale, fără coordonarea acestuia cu proprietarii terenurilor adiacente.
- (vii) În conformitate cu legislația în vigoare, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil. Pentru o bună parte din bunurile înregistrate lucrările cadastrale fie nu au fost realizate fie au fost realizate cu grave erori de măsurare sau în lipsa documentelor confirmative.

4. *Existența unor proceduri contradictorii de înregistrare*

În localitățile care nu au fost supuse înregistrării primare masive, la cererea persoanelor fizice și juridice, sunt efectuate lucrări de înregistrare primară selectivă, care, nu pot fi atinse în cadrul înregistrării primare masive ulterioare. Astfel, multe din aceste înregistrări selective conțin erori (privind stabilirea hotarelor terenului), apare riscul de înregistrare cu erori și a terenurilor învecinate. Astfel, stabilirea hotarelor terenurilor și trecerea lor în proprietate privată, conform cererilor individuale, în lipsa delimitării exhaustive a terenurilor și a drepturilor asupra lor, determină riscul apariției litigiilor, cu implicarea organelor de competență.

De asemenea, OTC nu dispune de reglementări procedurale interne privind înregistrarea bunului în situațiile când construcțiile se află pe terenuri diferite și privind înregistrarea grevării drepturilor beneficiarului terenului aferent caselor de locuit particulare concomitent cu înregistrarea drepturilor de proprietate de stat sau municipală. Această situație determină admiterea de către registratori a unor abordări neunivoce, precum și riscul apariției litigiilor.

5. *Lipsa de coerență și incompatibilitatea normelor juridice ce reglementează modul de înregistrare a bunului imobil accesoriu*

Articolul 35 alin.(1), alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.1543-XIII din 25.02.1998 prevede că înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului; înscrierea dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate se efectuează după înscrierea drepturilor asupra terenului și construcției, iar înscrierea grevării dreptului de proprietate – după înscrierea acestui drept. Reglementări similare sunt stabilite și în art. 329 din Codul civil. Totodată, prin art.35 alin.(4) din Legea nr.1543-XIII din 25.02.1998 se prevede că: "Dreptul de proprietate asupra construcției poate fi înscris pînă la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care aceasta este amplasată, dacă: a) terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale și elaborarea planului terenului nu este necesară; b) proprietarul terenului și proprietarul construcției (încăperii izolate) sînt persoane diferite". Deși legea indică că Agenția va stabili modul de efectuare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile, nu au fost elaborate și aprobate prevederi privind modul univoc de efectuare a acestora. În aceste condiții, se constată cazuri de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile în lipsa acordului proprietarului (de regulă acestea sunt APL) sau beneficiarului terenului și/sau al proprietarului bunului imobil.

6. *Costuri exagerate la înregistrarea drepturilor de proprietate*

La înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente caselor de locuit particulare, care trebuiau trecute în proprietate privată în cadrul înregistrării primare masive serviciile cadastrale au fost achitate din contul creditelor externe contractate de către Republica Moldova în anii 1998-2007. Totodată persoanele fizice trebuie să achite, o taxă suplimentară pentru serviciile acordate de către OCT. Astfel, persoanele fizice achită dublu serviciile pentru trecerea în proprietate privată a terenurilor aferente caselor de locuit particulare.

Procedurile actuale și costurile exagerate pentru înregistrarea bunurilor imobile constituie un impediment major în finalizarea procesului de formare și perfectare a patrimoniului unităților administrativ-teritoriale. Datorită prețurilor exagerate pentru perfectarea documentelor pentru APL, ele nu sunt în stare să-și perfecteze dreptul de proprietate asupra patrimoniului propriu, iar în consecință nu pot beneficia în deplină măsură de dreptul de proprietate.

Lipsa de coerență și consecutivitate a normelor juridice, lacunele din actele normative determină riscul de aplicabilitate neuniformă a normelor de drept, ceea ce duce la nerealizarea pe deplin a scopului stabilit la crearea cadastrului bunurilor imobile – apărarea drepturilor de proprietate, inclusiv asigurarea integrității proprietății publice. Problemele existente contribuie la efectuarea necalitativă a lucrărilor de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile și nefinalizarea acestor lucrări în termenele stabilite în Programul de stat. Modul aplicat de executare a lucrărilor de înregistrare a bunurilor imobile determină efectuarea înregistrărilor eronate și înscrierilor neveridice în registrul bunurilor imobile ceea ce tergiversează finalizarea lucrărilor cadastrale masive și condiționează creșterea costurilor creării cadastrului bunurilor imobile.

2.4 Hărți și înregistrarea acestora

Suportul geografic și grafic al bunurilor imobile este asigurat de planul cadastral și planul geometric. Aceste documente se elaborează în conformitate cu Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru din 27.05.2003 cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.

În timpul primei etape a implementării proiectului de creare a Cadastrului bunurilor imobile a fost elaborat sistemul național unificat de înregistrare imobiliară, majoritatea proprietăților imobiliare terenuri și imobile au fost înregistrate și aproximativ 60-70% din teritoriul țării este acoperit de hărți cadastrale. Planurile cadastrale au fost elaborate în baza planurilor topografice existente sau planurilor topografice noi întocmite prin tehnologii simplificate. În timpul punerii în aplicare a sistemului de înregistrare în masă mai multe erori au fost comise astfel încât există o necesitate evidentă de o corecție finală a hărților cadastrale.

Planurile geometrice se elaborează selectiv la cererea titularului de drept asupra bunului imobil.

Baza geodezică pentru elaborarea planurilor cadastrale o constituie:

- rețeaua geodezică națională de ordinul 0, 1, 2 (RGN);
- rețelele de îndesire.

Pentru elaborarea planurilor cadastrale se utilizează planurile topografice la următoarele scări:

- 1:10000 și mai mari - pentru extravilan;
- 1:2000 și mai mari - pentru intravilan.

Metodele, conținutul și precizia întocmirii planurilor topografice pentru cadastru sunt expuse în Instrucțiunea provizorie privind executarea lucrărilor cadastrale.

Drept plan cadastral pentru terenurile cu destinație agricolă servesc proiectele de organizare a teritoriului, elaborate în corespundere cu Instrucțiunea provizorie privind elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului MD-36-02-03-97, aprobată în 1997.

Planurile cadastrale se elaborează de instituțiile abilitate în domeniu. Înregistrarea planurilor cadastrale și verificarea lor este realizată de către OCT. Proiectele planurilor cadastrale depuse spre verificare și aprobare trebuie să conțină:

- punctele rețelei planimetrice;
- hotarele unității administrativ-teritoriale;
- hotarele intravilanului;
- hotarele zonei, masivului, sectorului cadastral;
- hotarele terenului;
- reprezentarea grafică a construcțiilor existente;

- căile de comunicație și alte obiecte liniare;
- elementele hidrografice;
- numerele poștale ale construcțiilor, toponimicele;
- numerele cadastrale ale terenurilor;
- nomenclatura planurilor;
- scrierea - descrierea planului cadastral;
- denumirea întreprinderii care a întocmit planul cadastral, anul și luna executării lui.

Majoritatea înregistrărilor masive primare în cadastrul bunurilor imobile și cartografierea cadastrală a fost finalizată dar este de calitate nesatisfăcătoare din cauza lipsei unui sistem de control al calității corespunzătoare definite prin lege. Înregistrările sporadice și ne-sistematice realizate în sistem descentralizat de cartografiere a rezultat în faptul că multe planuri cadastrale se suprapun și sunt cu lacune între diferite unități de cadastru, hărți.

Problemele principale ale planurilor cadastrale sunt:

- Identificarea eronată a hotarelor unității administrativ-teritoriale;
- Marcarea greșită a hotarelor terenurilor
- Lipsa căilor de comunicație și a unor obiecte liniare
- Numerele cadastrale greșite.
- Reprezentarea eronată a construcțiilor existente.

Cartografierea exactă, pe baza anchetei de teren, este foarte costisitoare și consumatoare de timp, prin urmare, majoritatea țărilor nu utilizează această metodă. În schimb, astăzi este pe larg răspândită utilizarea tehnologiilor mai puțin costisitoare și mai și rapide (ortofoto, GPS, etc.) care oferă posibilități de a finaliza cartografierea cadastrală în cel mai scurt interval de timp posibil. Utilizarea acestor tehnologii este la o etapă incipientă în Republica Moldova.

Astfel, calitatea de cartografiere înseamnă că hărțile sunt corecte și să îndeplinească cerințele definite prin lege și tehnologie. În scopul de a crea un sistem durabil de cadastru, nu este suficient de a finaliza înregistrarea primară a terenurilor și a proprietăților imobiliare și finalizarea cartografierii bunurilor, dar este de asemenea important de a corecta toate erorile și discrepanțele în registrul imobiliar și de a îmbunătăți calitatea hărților cadastrale.

2.5 Ținerea la zi a informației

În conformitate cu prevederile Legii privind cadastrul bunurilor imobile din Republica Moldova baza de date centralizată a Registrului bunurilor imobile este păstrată la nivel central. Întreprinderea de Stat „Cadastru”, susține baza centrală a datelor cadastrale în care informația cadastrală este acumulată de la oficiile cadastrale teritoriale. Informațiile cadastrale păstrate de către ÎS Cadastru au un caracter mai mult informativ. Pentru a beneficia de informațiile din baza de date este necesară respectarea procedurii obținerii datelor prevăzute expres în lege.

În scopul evidenței centralizate, păstrării și utilizării documentelor topografo-geodezice și cartografice, ca subdiviziune a ARFC este creat Fondul Cartografo-geodezic de Stat, unde se acumulează materialele topografo-geodezice și cartografice de pe întreg teritoriul țării, care prezintă interes tehnic, științific, economic, istoric, social și cultural. Materialele și datele topografo-geodezice și cartografice sunt eliberate spre utilizare autorităților publice și sectorului privat la solicitare conform Regulamentului Fondului.

Conform legislației în vigoare, terenurile, bunurile imobile și caracteristicile lor sunt reflectate în Cadastrul bunurilor imobile. Regimul juridic al terenurilor, bunurilor imobile, atribuirea lor, parametrii

cantitativi și calitativi și valoarea lor economică necesită a fi înregistrate regulamentar și administrate corespunzător. Rezultatele studiilor în domeniu atestă că evidența bunurilor imobiliare este neconformă prevederilor legale și necesită a fi îmbunătățită.

Date oficiale privind evidența informației pe Cadastrul bunurilor imobiliare nu există. Sunt publicate însă informații referitor la evidența informațiilor privind terenurile. La 01.01.2011, Cadastrul funciar, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 617 din 17.08.2011 cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației de la 1 ianuarie 2011 constituia **3384,6 mii ha**. După tipul de proprietate, terenurile sunt divizate în terenuri proprietate publică a statului, terenuri proprietate publică a UAT și terenuri aflate în proprietate privată. Astfel, conform Cadastrului funciar, suprafața terenurilor proprietate publică a statului constituie **781,9 mii ha (23,1%)**, suprafața terenurilor proprietate publică a UAT – **721,0 mii ha (21,3%)** și suprafața terenurilor aflate în proprietate privată – **1882,0 mii ha (55,6%)**.

Conform informațiilor oficiale, în perioada anilor 2008-2011, s-au înregistrat modificări ale suprafeței terenurilor. În special, s-a majorat suprafața terenurilor agricole (cu 28,8 mii ha) și a Fondului silvic (cu 6,0 mii ha), totodată micșorându-se suprafața Fondului de rezervă (cu 32,1 mii ha) și suprafețele satelor, orașelor, municipiilor (cu 4,1 mii ha).

ARFC a întocmit Cadastrul funciar fără a verifica corectitudinea întocmirii de către APL a bilanțurilor funciare ale UAT. Modificările survenite în bilanțurile funciare prezentate Agenției de către APL, în comparație cu datele din anii precedenți, nu erau susținute prin documente justificative. De exemplu, s-a identificat necorespunderea datelor prezentate de Primăria mun. Chișinău privind suprafața terenurilor cu datele prezentate de către ARFC.

Tabelul 2-1 Divergențe ale informațiilor privind proprietate publică deținute de diverse autorități publice

Tipurile de teren	Datele bilanțului funciar la ale mun. Chișinău, (ha)	Datele ÎS "Cadastru", (ha)	Divergențe (ha)
Terenuri cu destinație agricolă	25377,9	25366,0	11,9
Terenurile satelor, orașelor, municipiilor	14524,1	14795,0	-270,9
Terenurile destinate industriei, transportului, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale	4088,5	4004,0	84,5
Terenurile destinate protecției naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi	1058,8	780,0	278,8
Terenurile fondului silvic	4030,3	3994,0	36,3
Terenurile fondului apelor	1320,6	1321,0	-0,4

Analiza datelor relevă existența devierilor a suprafeței terenurilor înregistrate la cadastru, comparativ cu datele din bilanțul funciar al APL, care este mai mare cu 6,9 mii ha.

Conform datelor ÎS Cadastru, în bilanțurile funciare evidența terenurilor se ține conform destinației acestora, iar în registrul bunurilor imobile – conform modului de folosință, Agenția nedispunând de funcții de control asupra APL, în vederea ținerii Cadastrului funciar.

Necorespunderea datelor deținute de APL și ÎS Cadastru este o consecință a faptului că ultima nu dispune de pârghii privind exercitarea atribuțiilor de coordonare, sistematizare și dirijare metodologică la toate nivelurile (sat, comună, oraș, raion, municipiu, țară) a lucrărilor de întocmire a cadastrului funciar la nivel național.

Principalele probleme ale ținerii informației la zi sunt:

- Incompatibilitatea datelor existente la nivel central cu datele existente la nivel local.
- Dublarea evidenței datelor privind bunurile imobile nu permite stabilirea datelor reale existente în teritoriu.
- Zonele/ariile de activitate ale unor OCT nu sunt corelate cu divizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, ceea ce nu permite conlucrarea eficientă a OCT cu APL de diferite niveluri.
- Întârzierea prezentării sau neprezentarea datelor privind înregistrările despre titularii de drepturi asupra bunurilor imobile și corectarea erorilor comise în cadrul înregistrării primare masive.
- Lipsa la nivel local a schemelor de reglementare a regimului proprietății funciare, prognozele și programele de ameliorare și protecție a solului, hotarele cu regimurile speciale de ocrotire a naturii, de recreație și de rezervație, prevăzute de Codul funciar

Nefinalizarea lucrărilor de înregistrare primară masivă și de delimitare a terenurilor proprietate publică de stat și a unităților administrativ - teritoriale au impact negativ direct asupra ținerii evidenței bunurilor imobile care se realizează cu abateri de la prevederile legale.

Lipsa informațiilor veridice și complete privind tipurile de terenuri și imobile existente, suprafața acestora și deținătorii lor, periclitează asigurarea ținerii evidenței patrimoniului, ceea ce determină neîncredere în informațiile înregistrate în cadastrul bunurilor imobile, dar cel mai important asigură condiții propice pentru folosirea irațională a resurselor imobiliare publice atât ale statului cât și a UAT.

2.6 Tehnologie folosită

Î.S. “Cadastru” gestionează date extrem de importante pentru diferite domenii ale activității economico-sociale, informația utilizându-se de alte sisteme informaționale, inclusiv de cel al Inspectoratului Fiscal Principal de Stat, pentru acumulări de venituri. Stoparea funcționării sau eventualele erori din cadrul sistemelor informaționale ale întreprinderii pot avea urmări negative considerabile.

Tehnologiile informaționale utilizate în cadrul Î.S. “Cadastru” sînt suficiente și se dezvoltă continuu. Totodată, necesitățile de dezvoltare și modernizare pun în pericol eficiența lor.

În perioada anilor 1996-1997, în Republica Moldova, în cadrul primului proiect-pilot de cadastru a fost analizată starea lucrurilor ce țin de înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. Una dintre direcțiile acestui proiect a constat în elaborarea tehnologiei de înregistrare electronică a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. În rezultat a fost modelată structura bazei de date, au fost selectate produsele de program pentru: mediul de elaborare (*PowerBuilder*), gestiunea bazei de date (*SyBase* și *ORACLE*) și prelucrarea informației grafice (*MapInfo*). De asemenea, a fost scris codul de program, SIA “LegalCad 1.0”, destinat pentru înregistrarea electronică a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

În anul 1998 a fost elaborată a doua versiune a SIA “LegalCad”, care funcționează în sistemul de înregistrare a bunurilor imobile din Republica Moldova pînă în prezent. SIA “LegalCad” în a doua sa versiune, este o aplicație destinată pentru prelucrarea datelor textuale juridice care se referă la:

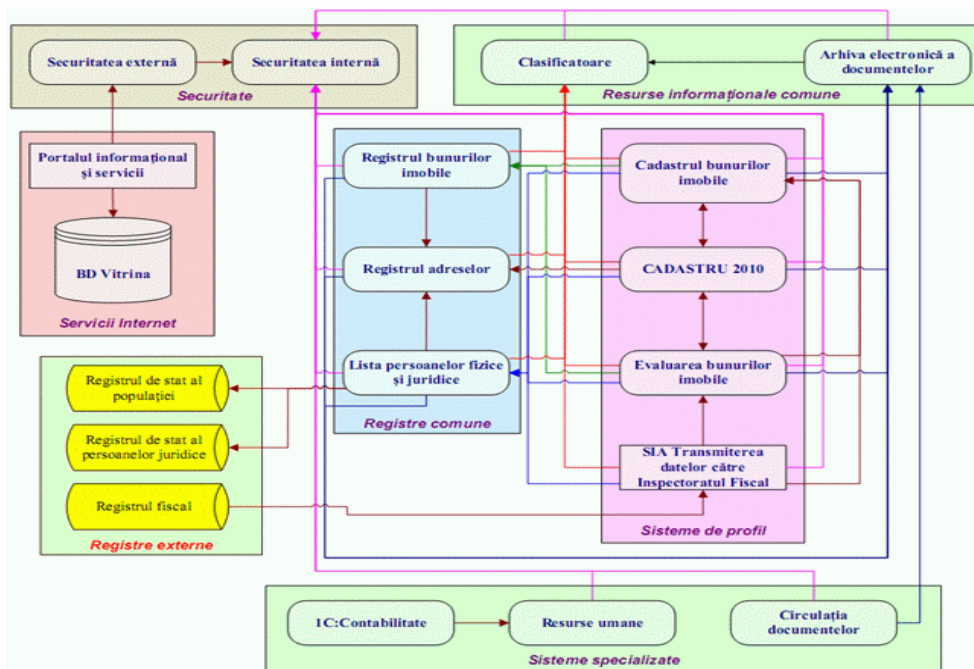
- înregistrarea primară masivă și selectivă;
- înregistrarea curentă;
- înregistrarea restricțiilor și interdicțiilor;
- eliberarea informației privind bunul imobil.

Pe parcursul exploatării versiunii 2 a SIA “LegalCad”, au fost perfecționate structura BD, codurile de program și interfața, precum și au fost adăugate module noi. În anii următori au fost elaborate și alte sisteme, integrate cu SIA “LegalCad”, cum ar fi: sistemul de evaluare a bunurilor imobile cu scopul

impozității (ValueCad) și sistemul pentru transmiterea datelor către Serviciul Fiscal de Stat. Începând cu anul 2004, funcționează Portalul cadastrului bunurilor imobile.

Actualmente, arhitectura interacțiunii sistemelor informaționale din cadrul Î.S. “Cadastru” este următoarea:

Figura 2-2 Arhitectura interacțiunii sistemelor informaționale în cadrul ÎS Cadastru



La momentul actual, principalele procese sunt automatizate prin utilizarea unui set de sisteme informaționale și aplicații. Dintre acestea, principalele sunt:

1. **LegalCad**: înregistrarea obiectelor de imobil, drepturilor și grevărilor.
2. **ValueCad**: evaluarea obiectelor de imobil cu scopul impozitării.
3. **FisCad**: subsistem informațional pentru prezentarea informației despre valoarea bunurilor imobile către IFPS, cu scopul impozitării.
4. **Cadastru 2010**, destinat asigurării evidenței efectuării lucrărilor către clienți: evaluarea obiectelor de imobil cu scopul impozitării; automatizarea proceselor, de la formarea solicitării clientului, calcularea și recalcularea costului serviciilor, evidența și analiza gradului de realizare a comenzii, până la prezentarea rezultatelor către client.
5. **Portalul Î.S. “Cadastru”** permite accesul autorizat persoanelor terțe către informația textuală și grafică privind Cadastrul bunurilor imobile ș.a.

Deoarece Cadastrul servește ca bază pentru crearea Infrastructurii Naționale de Date Spațiale, actualmente Agenția este preocupată și de elaborarea Sistemului Informațional Geografic Național.

Problemele cheie în domeniul tehnologiilor informaționale utilizate sunt:

- Sistemul existent - LegalCAD 2 - este la sfârșitul duratei sale de viață. Este dificil să se mențină și, deși dezvoltat de către unitatea de IT, programul oferă opțiuni limitate pentru orice evoluții ulterioare. Ea se bazează pe tehnologii de comunicații care au fost valabile la mijlocul anilor 1990, iar acum necesită să fie înlocuite de metode mai bune;
- Componentele SIA CBI sunt utilizate în 41 de locații diferite și pot fi utilizate și de la distanță, astfel există peste 500 de utilizatori activi. Acestea suferă modificări mai mult de 5 ori pe an, fiind extrem de vulnerabile asupra riscului unui colaps. Cu toate acestea, nu există un plan de continuitate cu un plan de recuperare în caz de dezastru.

- Fiecare OCT posedă Active Directory separat, care nu este integrat cu cel din OC. Acest fapt nu permite aplicarea corectă a politicilor de securitate, micșorează considerabil posibilitățile de monitorizare a acțiunilor utilizatorilor și evenimentelor de securitate și implică utilizarea irațională de resurse pentru gestiune.
- Modelul de baze de date ale sistemului cadastral nu a fost bine proiectat și ca urmare există numeroase probleme care necesită operarea unor schimbări fundamentale în sistem.
- Procedurile de înregistrare nu au fost bine definite ceea ce a cauzat introducerea unor date incorecte de intrare în sistem. Se estimează că până la 60% din înregistrări sunt incorecte. Acestea variază de la greșeli în adrese până la greșeli mult mai grave. Unele dintre aceste erori pot fi detectate, dar nu sunt corectate fără intervenție umană. Acordul Departamentului juridic trebuie să existe pentru a permite să fie efectuate modificări care trebuie să fie autorizate legal. Corecțiile se fac sporadic - în cazul în care informațiile / extrasele sunt necesare pentru realizarea unei tranzacții.
- Sistemul MapInfo utilizat pentru întreținerea hărților cadastrale se bazează pe o bază de date care nu este legată cu baza de date din registru.
- Î.S. "Cadastru" întreține și dezvoltă mai multe tehnologii învechite. Majoritatea sistemelor și aplicațiilor nu mai pot face față necesităților crescânde de modernizare, cerințelor funcționale, precum și de securitate, fiabilitate, flexibilitate, continuitate și disponibilitate.
- Sistemele informaționale existente nu fac față unor exigențe și cerințe de securitate abordate, sau care se vor implementa pe viitor. Nu există o asigurare că sistemele informaționale existente vor face față necesităților instituției în viitorul apropiat. Aceasta se datorează faptului că sistemele informaționale nu posedă suficientă flexibilitate, nu sînt integrate pe deplin și necesită elaborări suplimentare complicate pentru a fi ajustate la numeroasele cerințe de securitate și funcționalitate și, drept urmare, nu pot asigura implementarea oricăror modificări importante.
- Î.S. "Cadastru" utilizează o structură tehnologică descentralizată în care datele din sistemele informaționale se acumulează și se prelucrează pe servere separate, aflate în OCT. Serverele OCT efectuează continuu schimb de date cu serverele din OC. Pentru anumite operațiuni sînt transmise pachete ce conțin integral bazele de date și aplicațiile. Schimbul de date se efectuează utilizând canale VPN, gestionate integru de S.A. "Moldtelecom". Întreprinderea nu controlează nici un segment din procesul de circulație a datelor, astfel datele putînd fi interceptate de furnizor fără mari impedimente.
- Fiind utilizată o gamă largă de soluții TI interdependente, procedura de recuperare a funcționalității devine o sarcină dificilă și de durată. Cu toate acestea, Î.S. "Cadastru" nu are elaborate și implementate BCP, DRP, iar copiile de rezervă nu sînt testate corespunzător.
- Registrele cu privire la subiecții drepturilor (Registrul de Stat al Populației și Registrul de Stat al Unităților Juridice) și alte registre pe domenii tematice (utilizate pentru formarea obiectului drepturilor) îi asigură cadastrului date-cheie cu privire la bunurile formate, inclusiv un identificator unic și date care pot fi utilizate direct pentru înregistrare și evaluare, precum și pentru localizarea spațială (poziția și configurația originală) pentru obiectul drepturilor. Interacțiunea între sistemele informaționale ale Î.S. "Cadastru" cu cel al Centrului Resurselor Informaționale de Stat "Registru" nu este realizată la un nivel tehnologic suficient, astfel existînd impedimente în identificarea completă a persoanelor fizice, iar schimbul de date cu Serviciul Fiscal de Stat este realizat ineficient și necesită lucrări considerabile efectuate repetat.
- Insuficiența de competențe în gestionarea tehnologiilor informaționale, care sunt deja deținute de către departamentul de IT (de exemplu, ORACLE, ArcIMS);
- Lipsa de experiență și de instrumente în utilizarea programelor cum ar fi Business Process Redesign, politicile de gestionare de securitate, etc.;
- Legislația impune în continuare înregistrările pe hârtie în calitate de înregistrare de bază: nu există încă nici o recunoaștere pentru prelucrarea informațiilor în orice alt mediu decât utilizarea TI în sprijinirea proceselor manuale.

În prezent, gestiunea TI și a sistemelor informaționale specializate în cadrul Î.S. "Cadastru" este efectuată adecvat. Cu toate acestea există o serie de probleme care scot în evidență vulnerabilitatea

sistemului la eventuale schimbări și necesitatea implementării unor tehnologii noi pe scară largă. Dezvoltarea unui nou sistem informațional centralizat este necesar prin construirea și integrarea programelor și modulelor individuale, de punere în aplicare a sistemelor de comunicare actuale.

2.7 Publicitatea imobiliară

Publicitatea imobiliară este diseminată prin paginile web a ARFC, a Întreprinderii de Stat “Cadastru”, prin afișarea informației la OCT, în mass-media etc. dar se realizează insuficient.

Cele mai des furnizate informații sunt:

- Lista documentelor necesare privind diverse servicii acordate de OCT;
- Costurile serviciilor OCT;
- Informațiile privind etapele procedurilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile;
- Informațiile care implică alte bunuri imobiliare;
- Procedura de înregistrare a patrimoniului moștenit;
- Lista documentelor și materialelor necesare pentru tranzacțiile imobiliare;
- Unele informații cu privire la drepturile de proprietate.

Mai puțin furnizate sunt informațiile referitor la:

- Importanța înregistrării bunurilor imobile;
- Importanța și procedurile asigurării bunurilor imobile;
- Procedurile de evaluare și costurile serviciilor de evaluare a patrimoniului, etc.

Sistemul automatizat al Cadastrului bunurilor imobile asigură accesul la informație prin - serviciul “Access la Banca Centrală de Date” al ÎS “CADASTRU”.

Destinația serviciului este accesul APC, APL și a agenților economici la datele cadastrale textuale (drepturi, limitări, grevări etc. asupra bunului imobil) și grafice cu acces autorizat prin internet în baza de contract (cu login/parolă).

În banca centrală de date este posibilă căutarea terenului, construcției, apartamentului sau a oricărui alt bun imobil înregistrat după:

- codul cadastral
- adresa
- plan.

Figura 2-3 Estras din pagina web a ARFC



De asemenea, din Registrul bunurilor imobile pot fi accesate datele despre terenuri sau construcții ce se referă la:

- Bunul imobil
- Dreptul de proprietate asupra bunului imobil
- Grevarea drepturilor patrimoniale
- Interdicții etc.

Legislația în vigoare reglementează asigurarea informațională a populației și obligă autoritățile competente să disemineze informația despre cadastrul bunurilor imobile, în special despre procedurile sistemului de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor patrimoniale asupra lor. Legea obligă asigurarea informării populației, persoanelor fizice și juridice, autorităților APL pentru cunoașterea sistemului nou de înregistrare, locului și rolului lor în acest sistem, drepturile și obligațiile ce le revin, consecințele atitudinii luate față de cerințele noului sistem de înregistrare. Aceste obligații sunt realizate parțial.

2.8 Cadastrul edilitar

Cadastrul edilitar se referă la cadastrul de specialitate. În prezent în Republica Moldova nu există și nu este dezvoltat un astfel de cadastru. Cauzele principale sunt:

- Lipsa reglementărilor legale precum și
- Lipsa de informației grafice.

Informația cu referință la rețele edilitare este administrată de autoritățile de profil responsabile de exploatare și administrare, de exemplu: Apă-canal Chișinău, Chișinău-GAZ, SC Union FENOSA etc.

2.9 Hărți și înregistrarea acestora

La nivel de municipiul Chișinău, prin serviciul topo-geologic al Primăriei domeniul edilitar este administrat prin planșele topografice elaborate la scara 1:500, în versiune analog (clasică) și versiune electronică.

2.10 Ținerea la zi a informației

În prezent prezentarea informației grafice (ridicarea topografică) a domeniului edilitar se prezintă în versiune electronică și pe hârtie, respectiv informația este sistematizată și administrată prin sistemul geoinformațional RENEDAC.

2.11 Tehnologie folosită

Sistemele informaționale de administrare a informației din domeniul edilitar sunt bazate pe tehnologia GIS (WebGIS).

3 Evaluarea proprietății

3.1 Metode folosite

Transformarea bunurilor imobile în marfă, care poate fi liber schimbată pe piață, a contribuit la modificarea mecanismului de formare a prețurilor pentru aceste bunuri. Punerea în circuitul economic a bunurilor imobile a solicitat estimarea valorii lor. Evaluarea economică a bunurilor imobile, inclusiv a componentelor acestora, se realizează în conformitate cu regulamentele oficiale utilizate în scopul impozitării. Evaluarea cadastrală a bunurilor imobile în scopul impozitării este prerogativa exclusivă a instituțiilor din sistemul cadastral. Impozitarea în sine, politica fiscală, obligațiile fiscale și alte aspecte se regăsesc sub responsabilitatea respectivelor autorități și ale sistemelor informaționale ale acestora.

La estimarea valorii obiectelor evaluării se aplică următoarele metode:

- a) metoda analizei comparative a vânzărilor, care se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare;
- b) metoda veniturilor, care se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli, legate de utilizarea obiectului evaluării;
- c) metoda cheltuielilor, care se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui de evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.

Condițiile și modul de aplicare a metodelor de evaluare menționate sunt stabilite de standardele naționale de evaluare, aprobate de Guvern.

Reforma sistemului de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie o parte componentă a reformei sistemului de impozitare a bunurilor imobile. Conform prevederilor Codului fiscal al Republicii Moldova, Titlul VI "Impozitul pe bunurile imobiliare" nr. 1055-XIV din 16 iunie 2000, începând cu 1 ianuarie 2004, baza impozabilă a bunurilor imobile este calculată în temeiul valorii lor de piață.

În scopul realizării prevederilor Legii nr. 989-XV din 18 aprilie 2002 cu privire la activitatea de evaluare Guvernul Republicii Moldova a aprobat în anul 2003 Programul de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Conform Programului crearea cadastrului bunurilor imobile presupune și evaluarea lor, care urma să se efectueze de către OCT în perioada anilor 1998-2011. Pentru evaluarea permanentă a bunurilor imobile, în perioada anilor 2002-2008 a fost creat sistemul automatizat de evaluare în masă.

Valoarea proprietății imobiliare este determinată de aplicarea unor proceduri metodologice și tehnice. Prin urmare pentru obiectele imobiliare standardizate este aplicată procedura de evaluare în masă, iar pentru obiectele imobiliare individuale este potrivită procedura de evaluare.

Evaluare în masă implică aplicarea unor metode și proceduri de analiză și informație statistică concentrând factori care contribuie la determinarea valorii imobiliare de piață. Pentru evaluare este folosit soft-ul statistic NCSS 2001. Acest soft conține instrumente și opțiuni vaste care necesită de astfel cunoștințe asupra: metodelor analizelor statistice care sunt aplicate în analiza pieței imobiliare pentru crearea modelelor de evaluare în masă; metodelor de interpretare a rezultatelor; metodelor de creștere a rezultatelor evaluării.

Evaluarea în masă pentru impozitare a fost efectuată etapizat pentru diferite categorii imobiliare, în concordanță cu prevederile Programului de stat.

Potrivit prevederilor regulamentare³, sistemul de evaluare urma a fi implementat pe măsura finalizării înregistrării bunurilor imobile, fiind evaluate toate categoriile de bunuri imobile de pe teritoriul republicii, prin determinarea valorii de piață, care este utilizată la calcularea bazei impozabile a bunurilor imobile.

ÎS “Cadastru” nu deține toată informația privind bunurile imobile care necesită a fi evaluate, ci doar lista bunurilor înregistrate la care s-a efectuat evaluarea, fără a generaliza informația dată. Situația bunurilor imobile evaluate este prezentată în Tabelul ce urmează:

Tabelul 3-1 Bunuri imobile evaluate la data de 01.01.2010

Categoria bunurilor imobile supuse evaluării în scopul impozitării	Perioada executării lucrărilor de evaluare masivă	Nr. bunuri imobile ce urmau a fi evaluate conform programelor aprobate pînă la 01.01.2010	Nr. de bunuri imobile evaluate la 01.01.2010
Apartamente și alte încăperi izolate cu destinație locativă	01 iunie 2004	325000	325105
Case de locuit individuale cu accesorii și terenuri destinate construcției locative din localitățile urbane	01 iunie 2005	170000	165324
Case de locuit individuale cu accesorii și terenuri destinate construcției locative din localitățile rurale	-	300000	-
Bunuri imobile cu destinație comercială și industrială	01 iunie 2009	115000	84373
Terenuri agricole și construcții amplasate pe ele și folosite în activitatea economică, plantații perene	-	3000000	-
Loturi din întovărășirile pomicole și construcțiile amplasate pe ele	01 iunie 2007	80000	73506
Grădini din extravilan	-	150000	-
Garaje pentru transport individual, cu excepția celor amplasate pe terenurile aferente caselor de locuit	01 iunie 2007	50000	49645
Alte bunuri imobile	-	-	-

Sursă: Hotărârea Guvernului nr. 670 din 09.06.2003 și informația ARFC

Datele reflectate în tabel denotă că obiectivele Programului de stat în perioada de pînă la 01.01.2010 n-au fost realizate conform sarcinilor stabilite:

- Rapoartele privind bunurile imobile evaluate (generate de programele informatice) nu sunt întocmite reieșind din tipurile de bunuri imobile, ceea ce nu permite determinarea îndeplinirii planurilor de evaluare a bunurilor imobile conform indicilor stabiliți de Guvern.
- În majoritatea localităților n-a fost efectuată evaluarea masivă a terenurilor agricole și construcțiilor amplasate pe ele și folosite în activitatea economică.
- În majoritatea localităților termenele de colectare a datelor despre obiectele evaluării și datelor privind prețul de piață al acestora n-au fost stabilite, nu au fost colectate date despre aceste terenuri, iar planurile geometrice și listele lor nu sunt aprobate de APL.

³ Legea nr. 989-XV din 18.04.2002 “Cu privire la activitatea de evaluare” (art.7); Hotărîrea Guvernului nr.670 din 09.06.2003 ”Despre aprobarea Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării”

- Reieșind din analizele bunurilor imobile înregistrate, valoarea evaluată a bunurilor imobile este în marea majoritate a cazurilor mai mică decât valoarea de piață de la 2 ori până la 10 ori, iar valoarea evaluată a terenurilor diferă una de alta de circa 2,6 ori.

Problema privind neechilibrarea prețurilor normative față de cele de piață a fost constatată și în rapoartele de audit ale Curții de Conturi 2008 și 2010, în care s-a menționat că prețurile normative sînt mult mai mici față de cele de piață, cumpărătorii de terenuri proprietate publică, după achitarea costului integral al lor, au posibilitatea să le înstrăineze la prețuri de piață, fapt ce lipsește bugetul de mijloace financiare semnificative. Constatările acestor rapoarte rămân actuale și în prezent.

În decursul anului 2007 a fost **elaborată metodologia pentru evaluare proprietăților comerciale**. Acțiunile întreprinse în scopul dezvoltării a unui nou sistem de evaluare a proprietăților imobiliare comerciale și industriale sunt descrise după cum urmează:

- colectarea în masă a datelor imobiliare pentru obiectelor care nu au fost introduse în Value Cad în 2006;
- colectarea în masă a datelor imobiliare pentru obiectele care au fost introduse în Value Cad în 2006;
- colectarea datelor de piață (vânzare, închiriere);
- descrierea prețurilor imobiliare medii pe piață pentru localitate;
- dezvoltarea unui model de evaluare (acțiunile sunt executate de către oficiul central al întreprinzătorilor – domenii de valoare)
- calcularea valorii (calcularea, analiza rezultatelor, înștiințarea proprietarului),

Testarea și particularizarea metodologiei precum și trainingul personalului local au fost implementate cu succes de către parteneri. În baza acestei metodologii în 2008 au fost evaluate toate proprietățile comerciale și industriale și trecute în registrele cadastrale. În prezent, în strânsă colaborare cu Autoritățile Fiscale, departamentul pentru evaluare trebuie să identifice, să evalueze și să înregistreze obiectele comerciale care nu sunt trecute în bazele de date cadastrale.

Metodologia de reevaluare a proprietăților imobiliare. Noul sistem de impozitate din Republica Moldova se realizează în aproximativ 2-3 ani începând cu anul executării lucrărilor de evaluare în masă. Prin urmare, valoare estimată a proprietății imobiliare pentru impozitare reflectă nivelul prețului pieței de la data evaluării. Colectarea și procesarea datelor pieții este efectuată doar în anul în care au fost efectuate lucrările de evaluare pentru categoria imobiliară respectivă. Conform programelor de finanțare reglementate de guvern, nu există mijloace financiare pentru colectarea și analizarea sistematică a datelor pieții pentru categoriile imobiliare care au fost deja evaluate. În același timp, conform datelor statistice ale mass-media, prețurile pieții ale obiectelor imobiliare cu destinație locativă au crescut cu până 40% în 2010 față de 2005.

Ca o consecință a creșterii prețurilor este în curs de elaborare metodologia de reevaluare a bunurilor imobile care se bazează pe următoarele aspecte:

1. Definirea etapelor de reevaluare imobiliară pentru impozitare;
2. Actualizarea a modelelor de evaluare în masă: metoda indexării; metoda particularizării modelelor existente, etc.
3. Crearea și menținerea unui registru electronic al prețurilor. Specificarea surselor pentru colectarea datelor pieței. Stabilirea metodei de analiză a datelor pieții și estimarea metodei pentru evaluarea prețurilor imobiliare;
4. Crearea unor pârghii de evidență și control pentru măsurarea calității evaluării în masă.

Reproiectarea sistemului informațional "ValueCad". Având în vedere termenul de utilizarea sistemului informațional este necesară re-proiectarea programului ValueCad. Programul a fost dezvoltat etapizat începând cu anul 2003 pentru fiecare sector imobiliar în parte în paralel cu dezvoltarea unor instrucțiuni

privind colectarea datelor și dezvoltarea modelului de evaluare. Obiectivul actual este de a dezvolta modulele programului care au mai rămas pentru:

- Evaluarea garajelor și vilelor;
- Colectarea datelor și evaluarea proprietăților imobiliare comerciale și industriale;
- Procesarea zonelor de valoare spre reevaluare;
- Colectarea datelor și evaluarea terenurilor agricole, procesarea hărților digitale.

3.2 Evaluatori

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare evaluarea bunurilor imobile poate fi efectuată de către evaluatori persoane fizice și evaluatori persoane juridice – întreprinderi de evaluare.

Evaluatorul persoană fizică este o persoană cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare.

Întreprinderea de evaluare este o persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova, în modul stabilit, în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare.

Activitatea de evaluare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de evaluare, încheiat între întreprinderea de evaluare și beneficiar. Efectuarea evaluării se finalizează cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de evaluare. Raportul trebuie să conțină opinia clară și neechivocă a evaluatorului privind valoarea obiectului evaluării. De regulă, în raportul de evaluare se indică:

- data întocmirii raportului;
- scopul evaluării;
- numele, prenumele (denumirea) beneficiarului și datele de identificare ale lui;
- denumirea întreprinderii de evaluare și datele de identificare ale ei;
- descrierea obiectului evaluării și datele privind proprietarul acestuia (în cazul în care obiectul evaluării aparține persoanei juridice, se indică datele de identificare ale acesteia);
- data la care a fost estimată valoarea;
- tipul și definiția valorii estimate, care explică sensul noțiunii utilizate;
- lista standardelor, metodelor, datelor inițiale (cu indicarea sursei de obținere a lor), utilizate pentru evaluare, precum și ipotezele evaluatorului, pe care se bazează evaluarea;
- etapele evaluării și temeiul determinării valorii recomandate a obiectului evaluării, factorii restrictivi și domeniul aplicării valorii estimate;
- la raport se vor anexa:
 - copiile de pe actele care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare (licența întreprinderii, certificatul de calificare al evaluatorului care a efectuat evaluarea);
 - copiile de pe actele, utilizate de evaluator, în baza cărora au fost determinate caracteristicile calitative și cantitative ale obiectului evaluării.

În raportul de evaluare poate fi inclusă și altă informație care, după părerea evaluatorului, a influențat esențial asupra valorii obiectului evaluat. Raportul trebuie să fie semnat de evaluator, de conducătorul întreprinderii de evaluare și legalizat cu ștampila întreprinderii. Întreprinderea de evaluare păstrează câte un exemplar al rapoartelor de evaluare timp de 5 ani.

La 01.01.2011 la ÎS Cadastru erau înregistrați 12 evaluatori certificați. La aceeași dată la Camera de licențiere erau înregistrați 126 persoane fizice / juridice care dispun de licențe valabile pentru genul de

activitate evaluarea bunurilor imobile, din care 87 în mun. Chișinău, în descreștere cu aproape 18% față de anul 2009.

Principalele probleme ale evaluării bunurilor imobile sunt:

- metodele existente de evaluare a bunurilor imobile nu ajustează valoarea evaluată a bunurilor imobile la prețurile de piață din cauza lipsei unui sistem de control a valorii stabilite.
- evaluarea bunurilor imobile în marea majoritate a cazurilor nu corespunde cu valoarea de piață a acestora.

3.3 Impozitul pe bunurile imobiliare

Impozitul pe bunurile imobiliare este un impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare.

Impozitul pe bunurile imobiliare include: bunurile imobiliare, inclusiv terenurile (terenuri cu destinație agricolă, terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale) din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție.

Subiecți ai impunerii impozitului pe proprietate sunt persoanele juridice și persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai Republicii Moldova care sunt:

- a) proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova;
- b) deținătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune și/sau de folosință) asupra bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova ce se află în proprietatea publică a statului sau în proprietatea publică a UAT și arendașii care arendează un bun imobiliar agricol proprietate privată, dacă contractul de arendă nu prevede altfel.

Pentru bunurile imobiliare ale autorităților publice și ale instituțiilor finanțate de la bugetele de toate nivelurile, transmise în arendă sau locațiune, subiecți ai impunerii sunt arendașii sau locatarii.

Faptul că persoanele menționate nu dețin un document ce ar atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare, precum și faptul neexecutării obligației de înregistrare a drepturilor patrimoniale prevăzute de legislație nu pot constitui temei pentru nerecunoașterea acestor persoane în calitate de subiecți ai impunerii privind bunurile imobiliare respective, în cazul în care aceste persoane exercită, de fapt, dreptul de posesie, de folosință și de ordin asupra acestor bunuri.

În cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate (în folosință) comună în diviziune a mai multor persoane, subiect al impunerii este considerată fiecare dintre aceste persoane, în cota-parte care îi revine.

În cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate comună în devălmășie, subiect al impunerii este considerată, în baza acordului comun, unul din proprietari (coproprietari). În acest caz toți proprietarii (coproprietarii) poartă o răspundere solidară pentru îndeplinirea obligațiilor fiscale. În cazul contractului de leasing financiar, subiect al impunerii este considerat locatarul bunurilor imobiliare.

Impozitul pe proprietate se achită în dependență de valoarea bunului imobil care se stabilește în cadastrul bunurilor imobile. Așa cum a fost deja menționat evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către OTC în baza unei metodologii unice pentru toate tipurile de bunuri imobiliare în modul și în termenele stabilite de legislație.

Valoarea impozitului pe bunurile imobiliare achitate de subiecți este indicată în Codul Fiscal în cote minime și maxime. De exemplu:

a) pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri) din municipii și orașe, inclusiv din localitățile aflate în componența acestora, cu excepția satelor (comunelor); pentru garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate, loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele:

– cota maximă – 0,25% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare;

– cota minimă – 0,02% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

b) pentru bunurile imobiliare cu altă destinație decât cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptând garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele – 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

Cota concretă se stabilește anual de către autoritatea reprezentativă a APL la adoptarea bugetului localității. Conform datelor Ministerului Finanțelor în anul 2008 valoarea impozitului pe proprietate a avut următoarea structură, mii lei:

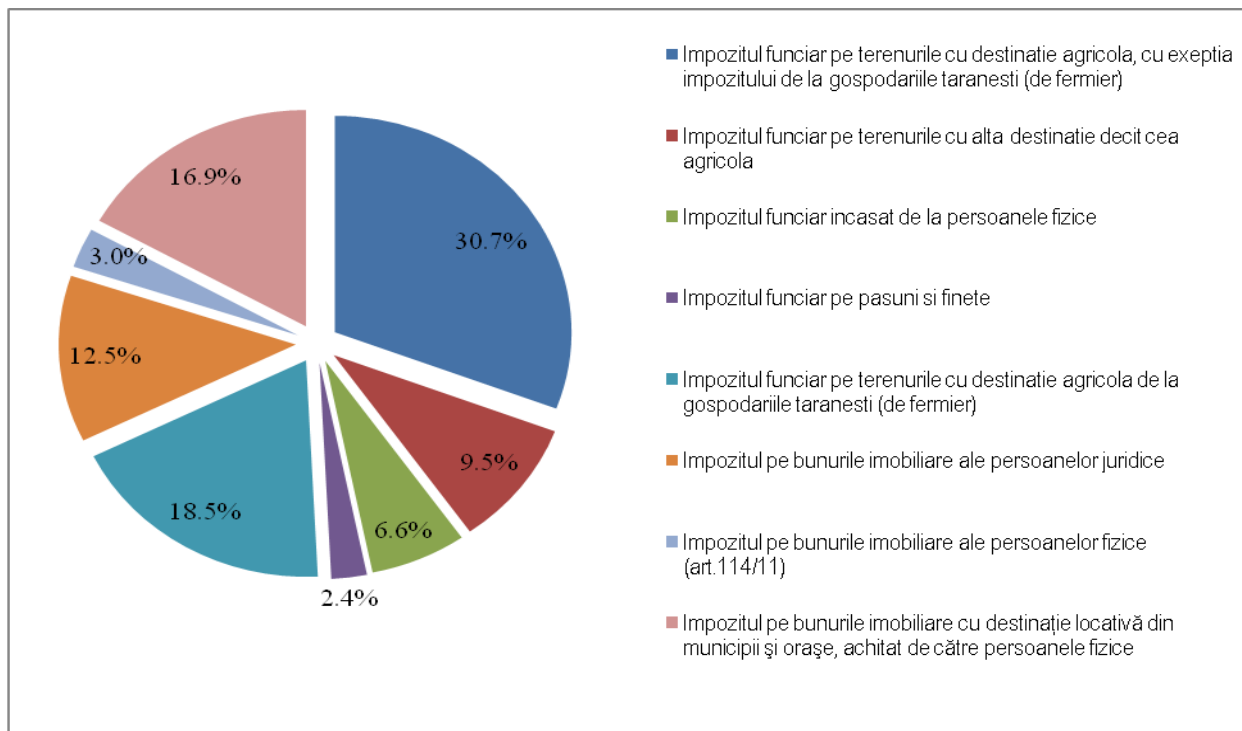
Tabelul 3-2 Valoarea impozitului pe proprietate, mii lei, 2009

	Impozitul funciar pe terenurile cu destinație agricolă, cu excepția impozitului de la gospodăriile țărănești (de fermier)	Impozitul funciar pe terenurile cu altă destinație decât cea agricolă	Impozitul funciar încasat de la persoanele fizice	Impozitul funciar pe pășuni și fânețe	Impozitul funciar pe terenurile cu destinație agricolă de la gospodăriile țărănești (de fermier)	Impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor juridice	Impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor fizice	Impozitul pe bunurile imobiliare cu destinație locativă din municipii și orașe, achitat de către persoanele fizice
Localități rurale	88473.29	8772.34	18460.49	7102.38	53926.46	5091.03	6729.2	3525.26
Orașe	5005.32	3967.65	1172.32	246.21	2334.86	5205.37	378.22	9269.58
Raioane	58.14	8060.85	178.23	9.75	0	13825.18	974.71	19284.82
Chișinău	51.7	6412.65	61.96	9.54	0	12116.17	829.6	17494.57
Bălți	6.44	1648.16	116.27	0.21	0	1679.32	145.11	1790.25
	93594.89	28861.65	19989.27	7368.09	56261.32	37917.07	9056.84	51364.48

În cote procentuale cea mai mare pondere o are impozitul funciar pe terenurile cu destinație agricolă, cu excepția impozitului de la gospodăriile țărănești cu o cotă de circa 29-31% din totalul taxelor locale colectate, urmat de impozitul funciar pe terenurile cu destinație agricolă de la gospodăriile țărănești (de fermier) – 18-20%, impozitul pe bunurile imobiliare cu destinație locativă din municipii și orașe, achitat de către persoanele fizice – 15-17% și impozitul pe bunurile imobiliare ale persoanelor juridice – 11-14%.

Suma impozitului pe bunurile imobiliare ale persoanelor fizice care nu desfășoară activitate de întreprinzător, precum și ale gospodăriilor țărănești (de fermier) se calculează anual pentru fiecare obiect al impunerii, pornindu-se de la baza impozabilă a bunurilor imobiliare, calculată conform situației de la 1 ianuarie a anului fiscal respectiv, de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor cu participarea inspectoratelor fiscale de stat teritoriale.

Figura 3-1 Ponderea impozitelor pe proprietate, %, 2009



Persoanele juridice și fizice care desfășoară activitate de întreprinzător, cu excepția gospodăriilor țărănești (de fermier), calculează de sine stătător suma anuală a impozitului pe bunurile imobiliare, pornindu-se de la baza impozabilă a acestora, conform situației de la 1 ianuarie a anului fiscal în curs, și, pînă la 1 iulie a aceluiași an, prezintă inspectoratelor fiscale teritoriale calculul impozitului pe bunurile imobiliare. Pentru bunurile imobiliare dobândite după expirarea termenului stabilit pentru prezentarea calculului impozitului pe bunurile imobiliare, calculul respectiv se prezintă nu mai tîrziu de ultima zi de lucru a anului fiscal în curs. În același termen se achită și obligațiunea fiscală calculată pentru bunurile imobiliare.

În caz de schimbare, după începerea anului fiscal, a subiectului impunerii, pentru noul subiect al impunerii impozitul pe bunurile imobiliare se calculează din momentul înregistrării de stat a drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobiliare sau din momentul stabilirii faptului exercitării de către persoană a dreptului de posesie, de folosință și de ordin asupra bunurilor imobiliare.

Modalitate de colectare. Impozitul pe bunurile imobiliare se achită de către subiectul impunerii în părți egale nu mai tîrziu de 15 august și 15 octombrie a anului curent. Contribuabilii care achită suma integrală a impozitului pentru anul fiscal în curs pînă la 30 iunie a anului respectiv beneficiază de dreptul la o reducere cu 15% a sumei impozitului ce urmează a fi achitat. Impozitul se achită direct la primărie sau la instituțiile bancare prin transfer pe conturile trezoreriale ale autorităților publice locale. Gradul de colectare a acestui impozit constituie în aproximativ 88-94%.

Din an în an tot mai multe autorități menționează valoarea mică a impozitului imobiliar care se colectează în bugetele locale și achitarea inegală a acestui impozit. În mare parte, dat fiind faptul că majoritatea absolută a imobilelor în localitățile rurale nu a fost evaluate la prețurile de piață se întâmplă ca proprietarii unor locuințele mai mari să achite un impozit similar ca și proprietarii locuințelor mai mici. Din aceste considerente mai mulți primari solicită majorarea cotelor impozitului pe bunuri imobiliare sau lichidarea lacunelor în cadastrul bunurilor imobile evaluate neadecvat.

De plata impozitului pe bunurile imobiliare sînt scutiți:

- a) autoritățile publice și instituțiile finanțate de la bugetele de toate nivelurile;
- b) societățile orbilor, surzilor și invalizilor și întreprinderile create pentru realizarea scopurilor statutare ale acestor societăți;
- c) întreprinderile penitenciarelor;
- d) Centrul Republican Experimental pentru Protezare, Ortopedie și Reabilitare al Ministerului Muncii, Protecției Sociale și Familiei;
- e) obiectivele de protecție civilă;
- f) organizațiile religioase - pentru bunurile imobiliare destinate riturilor de cult;
- g) misiunile diplomatice și alte misiuni asimilate acestora;
- h) persoanele de vîrstă pensionară, invalizii de gradul I și II, invalizii din copilărie, invalizii de gradul III (participanți la acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova, participanți la acțiunile de luptă din Afghanistan, participanți la lichidarea consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl), precum și persoanele supuse represiunilor și ulterior reabilitate);
- i) familiile participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova și persoanele care au fost întreținute de aceștia;
- j) familiile militarilor căzuți în acțiunile de luptă din Afghanistan și persoanele care au fost întreținute de aceștia;
- k) familiile care au copii invalizi în vîrstă de pînă la 18 ani și membrii familiilor care au la întreținere și îngrijire permanentă persoane cu dezabilități ;
- l) familiile persoanelor decedate în urma unor boli cauzate de participarea lor la lucrările de lichidare a consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl și persoanele care au fost întreținute de acestea;
- m) instituțiile medico-sanitare publice;
- n) Compania Națională de Asigurări în Medicină și agențiile ei teritoriale.
- o) Banca Națională a Moldovei;
- p) proprietarii sau deținătorii bunurilor rechiziționate în interes public, pe perioada rechiziției, conform legislației.
- q) persoanele fizice deținătoare de case de locuit sau alte încăperi de locuit (folosite ca locuință de bază) în locațiune ce se află în proprietatea publică a statului sau în proprietatea publică a UAT.
- r) organizațiile necomerciale care corespund cerințelor art.52, în cadrul cărora funcționează instituțiile de asistență socială.

Categoriile de persoane indicate beneficiază de scutire la plata impozitului pe bunurile imobiliare pentru terenurile pe care este amplasat fondul de locuințe, pentru loturile de pe lîngă locul de trai (inclusiv terenurile atribuite de către autoritățile APL ca loturi de pe lîngă locul de trai și distribuite în extravilan din cauza insuficienței de terenuri în intravilan), precum și pentru bunurile imobiliare (clădiri, construcții, apartamente) de pe acestea în limita costului imobilului-domiciliu (în lipsa acestuia - reședință) de pînă la 30 mii lei, exceptând bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri) din municipii și orașe, inclusiv din localitățile aflate în componența acestora, cu excepția satelor (comunelor) pentru care scutirea de plata impozitului pe bunurile imobiliare se acordă în limita valorii imobilului - domiciliu (în lipsa acestuia - reședință), conform anexei la prezentul titlu .

De plata impozitului pe bunurile imobiliare (terenuri, loturi de pămînt) sînt scutiți proprietarii și beneficiarii ale căror terenuri și loturi de pămînt:

- a) sunt ocupate de rezervații, parcuri dendrologice și naționale, grădini botanice;
- b) sunt destinate fondului silvic și fondului apelor, în cazul în care nu sunt antrenate în activitate de producție;
- c) sunt folosite de organizațiile științifice și instituțiile de cercetări științifice cu profil agricol și silvic în scopuri științifice și instructive;
- d) sunt ocupate de plantații multianuale pînă la intrarea pe rod;

- e) sunt ocupate de instituțiile de cultură, de artă, de cinematografie, de învățământ, de ocrotire a sănătății; de complexe sportive și de agrement (cu excepția celor ocupate de instituțiile balneare), precum și de monumentele naturii, istoriei și culturii, a căror finanțare se face de la bugetul de stat sau din contul mijloacelor sindicatelor;
- f) sunt atribuite permanent căilor ferate, drumurilor auto publice, porturilor fluviale și pistelor de decolare;
- g) sunt atribuite zonelor frontierei de stat;
- h) sunt de uz public în localități;
- i) sunt atribuite pentru scopuri agricole, la momentul atribuirii fiind recunoscute distruse, dar ulterior restabilite - pe o perioadă de 5 ani.
- j) sunt supuse poluării chimice, radioactive și de altă natură dacă Guvernul a stabilit restricții privind practicarea agriculturii pe aceste terenuri.

Autoritățile deliberative și reprezentative ale APL sînt în drept să acorde persoanelor fizice și juridice scutiri sau amânări la plata impozitului pe bunurile imobiliare pe anul fiscal respectiv, în caz de:

- a) calamitate naturală sau incendiu, în urma cărora bunurile imobiliare, semănăturile și plantațiile multianuale au fost distruse sau au fost deteriorate considerabil;
- b) atribuire a terenurilor pentru evacuarea întreprinderilor cu impact negativ asupra mediului înconjurător. În acest caz pot fi acordate scutiri de impozit pe durata normativă a lucrărilor de construcție;
- c) boală îndelungată sau deces al proprietarului bunurilor imobiliare confirmate prin certificat medical sau, respectiv, prin certificat de deces.

ARFC prezintă, anual, Inspectoratului Fiscal Principal de Stat, cel tîrziu pînă la 1 februarie, informația cu privire la fiecare obiect și subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare. Structura informației și modul de transmitere a acesteia se stabilesc de Inspectoratul Fiscal Principal de Stat.

Serviciul Fiscal de Stat, în baza datelor prezentate de organele cadastrale, organizează ținerea cadastrului fiscal și monitoringul informației privind fiecare subiect și obiect al impunerii. Forma și metodele de ținere a cadastrului fiscal, de eliberare a informației pe care o conține se stabilesc de către Inspectoratul Fiscal Principal de Stat.

4 Reglementări urbanistice

4.1 Cadrul legal al urbanisticii și amenajării teritoriului

Din punct de vedere al descentralizării proprietății publice, având în vedere planurile urbanistice ale localităților și procesul de autorizare a lucrărilor de construcție, precum și organizarea parteneriatelor în scopul soluționării problemelor ce țin de patrimoniul public, sunt aplicabile următoarele acte normative:

- Codul funciar, adoptat prin Legea Nr.828 din 25.12.1991; în vigoare din 01.01.1992);
- Legea nr. 835, din 17.05.1986, Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului
- Legea nr.721, din 02.02.1996, Privind calitatea în construcții.
- Legea 163, din 09.07.2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr. 179, din 10.07.2008, Cu privire la parteneriatul public-privat;
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.626, din 18.09.1992, Despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de elaborare, avizare, și aprobare a planurilor urbanistice generale ale localităților din Republica Moldova;
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1300, din 27.11.2001, despre aprobarea Regulamentului privind întocmirea și ținerea cadastrului funcțional urban.
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 951 din 14.10.1997, Despre aprobarea Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării și aprobării documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- NCM B. 01.01-02 Sistematizarea teritoriului și a localităților. Termeni și definiții.
- NCM B01.02-05 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- СНІР 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Din punct de vedere al descentralizării se vor aborda două aspecte, care vor fi examinate pe parcursul cercetării:

1. Divizarea între autoritățile centrale de specialitate a bunurilor din domeniul public și privat al patrimoniului statului.
2. Divizarea bunurilor în domeniul public și domeniul privat.

Examinând legislația care guvernează procesele de deținere și administrare a bunurilor statului și a unităților administrativ-teritoriale, precum și situația existentă, se vor contura concluziile, care, ulterior puse în discuție cu organele interesate vor genera și unele propuneri de îmbunătățire a procesului de descentralizare.

Atât pentru bunurile proprietate a statului, cât și pentru bunurile unităților teritorial-administrative, Codul civil (art.296) prevede un principiu de formare a domeniului public. „Bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sunt trecute în domeniul public.” Reieșind din această prevedere, pentru stabilirea domeniului public este necesară procedura de concretizare a coordonatelor și a perimetrelor precise ale bunurilor din domeniul public în modul stabilit de legislație, prin inventarieri și prin aprobare a documentelor cadastrale și de urbanism specifice, cu trecerea legală a acestor bunuri în domeniul public.

O serie întregă de legi și acte normative reglementează proceduri, care sunt menite să stabilească direcții de dezvoltare a localităților, precum și regulamente de utilizare a terenurilor.

Codul funciar (art. 43) indică modalitatea de stabilire a perimetrului localității, (care este definit ca hotar al teritoriului localității, care îl desparte de extravilan) în conformitate cu planul general și pe baza argumentării tehnico-economice a dezvoltării localității.

De asemenea, prin art. 45 al Codului funciar, este prevăzut, că teritoriile localităților se folosesc în conformitate cu planurile lor de sistematizare și cu planurile lor de organizare economico – funciară. Planurile de sistematizare sunt văzute în Cod ca un document, prin care sunt stabilite direcțiile principale ale folosirii terenurilor din intravilan pentru construcții și amenajări, iar planurile de organizare economico – funciară – direcțiile principale ale folosirii terenurilor care nu sunt destinate construcțiilor sau temporar nu sunt ocupate de construcții.

Legea nr.835, Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului (art.13) stabilește următoarele cerințe pentru elaborarea Planurilor urbanistice generale ale localităților (PUG), instituind două componente ale PUG, - componenta directoare și componenta reglementatoare.

Prin componenta directoare se stabilesc direcțiile principale de dezvoltare a teritoriului localității, schemele de dezvoltare a sistemului de centre, a sistemului de circulație a transportului, a sistemului de sisteme tehnico-edilitare și stabilirea zonelor specifice funcționale din localitate.

Prin componenta reglementatoare se stabilește delimitarea intravilanului localității, a zonelor, stabilirea regimurilor de construcție, stabilirea traseelor pentru căile de comunicații și a rețelelor tehnico-edilitare. Regulamentele de urbanism sunt documentații cu caracter exclusiv reglementator. Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului (art.17) prevede elaborarea a două tipuri de Regulamente:

1. Regulamentul general de urbanism - reglementări cu un înalt grad de generalitate, privitoare la modul de utilizare a terenurilor potrivit regimului de construire și funcțiilor urbanistice permise, ce se aplică în teritoriul administrativ al tuturor localităților țării.
2. Regulamentul local de urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale planurilor urbanistice generale și zonale aprobate, inclusiv condițiile ce trebuie să fie respectate la aplicarea acestora.

Pentru a asigura o gestionare eficientă a teritoriului unității administrativ-teritoriale, se impune un proces continuu de planificare și implementare a programelor strategice, utilizând la un nivel optimal resursele locale. Prin sprijinul diferitor organizații donatoare s-a reușit elaborarea pentru o bună parte de localități a strategiilor de dezvoltare locală, însă PUG au fost elaborate pentru foarte puține comunități. Asta din lipsă de finanțare, în primul rând, și nu în ultimul rând din lipsa capacității profesionale în APL de realizare a planificării strategice. (anexa Asigurarea localităților cu planuri urbanistice generale)

Metodologia de elaborare a PUG este prevăzută în **Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 626 din 18 septembrie 1992, Despre aprobarea Regulamentului cu privire la elaborare, avizare și aprobare a planurilor urbanistice generale ale localităților din Republica Moldova**. Conform acestui Regulament, planurile urbanistice generale, elaborate și avizate într-un alt mod decât cel prevăzut de sus-numitul Regulament, nu se aprobă și nu sunt valabile. Controlul respectării prevederilor Regulamentului este pus în seama autorităților publice locale.

Se pot evidenția unele probleme legate de planificare și implementare a documentației urbanistice, care rezultă din lipsa de corelare a documentelor elaborate cu strategiile naționale și regionale, autorii abordând diferite metode și abordări la elaborarea documentelor. **Metodologia aprobată în 1992** ar trebui să fie revizuită, actualizând prevederile documentului cu situația actuală și condițiile noi, apărute în rezultatul evoluției în procesul legislativ și aprobare a unor acte normative noi.

Procesul de elaborare și aprobare a documentației urbanistice este reglementat și prin documente normative, aprobate de către organul central de specialitate. Acestea sunt următoarele:

1. NCM B. 01.01-02 Sistemizarea teritoriului și a localităților. Termeni și definiții.
2. NCM B01.02-05 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.
3. СНІП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Cu toate ca **Legea nr. 721, din 02.02.1996, privind calitatea în construcții**, specifică obligativitatea publicării tuturor documentelor normative în Monitorul Oficial, și accesul liber și gratuit prin internet la toate documentele normative în construcții, pe site-ul ministerului pot fi găsite doar listele cu denumirile documentelor. Pentru a lua cunoștință de textele acestor documente, beneficiarii sunt nevoiți să le procure, și asta în condițiile, că toată baza normativă este finanțată printr-un fond special, în care se acumulează resursele financiare anume din obiectele realizate de către acești beneficiari.

Este necesar, ca Ministerul Construcțiilor și Dezvoltării Regionale să întreprindă măsurile necesare în vederea executării prevederilor privind publicarea textelor de acte normative, ceea ce va contribui și la respectarea normativelor aprobate.

Gestionarea teritoriilor și a construcțiilor cuprinse în limitele teritorial administrative este asigurată de către autoritățile administrației publice locale, care sunt obligate să asigure respectarea tuturor prevederilor legale în conformitate cu documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate (art. 35, 36, Legea 835). Prin gestionarea teritoriilor și a localităților, în sensul **Legii 835 cu privire la documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului**, se înțelege transpunerea în practică a reglementărilor privind utilizarea terenurilor, stabilite prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată (art. 44).

Reieșind din prevederile Legii 835, APL are autonomie deplină în problemele de gestionare a teritoriului, însă în procesul de descentralizare nu au fost prevăzute toate aspectele pentru exercitarea în deplină măsură a atribuțiilor. Autonomia locală este știrbită prin lipsa de libertate în impunerea unor impozite și taxe locale, în scopul dezvoltării comunităților. În scopul creșterii capacității APL în gestionarea și impulsivarea procesului de dezvoltare economică locală, este necesar să fie perfecționat cadrul legal și normativ, în scopul de mărire a capacității autorităților administrației publice locale de a folosi o diversitate mai mare de instrumente economice și financiare.

În afară de aceasta, este necesară perfecționarea sistemului de instruire pentru a asigura creșterea profesională a resurselor umane, atât pentru funcționarii publici, cât și pentru aleșii locali pe domeniul de planificare strategică participativă. Nu mai puțin importantă este asigurarea autonomiei în ceea ce privește structura instituțională, cât și politica de personal, fără limitarea efectivului de personal din partea autorităților centrale. Soluționarea problemelor de acest gen ar fortifica capacitatea autorităților publice locale de a elabora strategii și documentații urbanistice, și ceea ce e foarte important, implementarea cu strictețe a prevederilor cu caracter director și reglementator din documentele aprobate. Trebuie să menționăm, că la capitolul implementare avem un minus enorm, și aprobarea documentelor își pierde, de fapt, esența, fără o abordare consecventă la implementare.

Amplasarea și proiectarea construcțiilor și amenajărilor se autorizează prin certificatul de urbanism, iar executarea lor – prin autorizația de construire (art.41).

Concretizări privind reglementarea activității în domeniul amenajării teritoriului, sistematizării, utilizării funciar-urbanistice a terenurilor, construcțiilor au fost stabilite în **Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului republicii Moldova nr. 5, din 05.01.1998**. Acest Regulament stabilește reguli de bază privind modul de utilizare a terenurilor atât din intravilanul localităților, cât și din extravilan.

Acest Regulament, completat cu normativele tehnice și cu documentațiile de urbanism este obligatoriu pentru executare de către autoritățile administrației publice locale, institutele de proiectare, agenții economici, persoanele juridice și fizice, care execută proiectări, construcții, amenajări sau efectuează alte acțiuni urbanistice.

Baza informațională pentru sistemul de reglementări destinat asigurării funcționării și dezvoltării localitățile trebuie să fie reprezentată prin Cadastrul funcțional urban, care trebuie să fie întocmit pentru fiecare localitate în parte, prin grija autorităților administrației publice locale. (**Legea 835, art. 62-64**). Această prevedere a rămas să fie doar pe hârtie, în realitate, însă, în R. Moldova nu s-a reușit perfectarea unui cadastru funcțional urban în nici una din localități.

Pentru delimitarea între terenurile destinate construcțiilor (publice sau private) și terenurile domeniului public este prevăzută noțiunea de linie roșie, un element foarte important în planurile urbanistice. Regulamentul general de urbanism (Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 5 din 05.01.98, art. 77) specifică următoarele: *Linia roșie este linia convențională inviolabilă, care delimitează terenurile construite ori destinate construcției (în proprietate publică sau privată) de terenurile publice existente și rezervate străzilor și altor comunicații de transport*. Prin urmare, pentru delimitarea domeniului public de cel privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale este nevoie să avem claritate și cu baza de date, care se folosește la elaborarea PUG, pentru a stabili în mod calitativ liniile roșii în documentul aprobat.

Luând în considerație, că în Moldova terenurile se privatizează în majoritatea cazurilor, ca și terenuri aferente obiectelor privatizate, autoritățile publice urmează să efectueze lucrările de elaborare a documentației urbanistice, pentru a nu permite privatizările de terenuri în zonele domeniului public. Din motiv, că planurile generale și regulamentele de urbanism nu sunt elaborate pentru multe din localități, se admite privatizarea, în zonele, pentru care municipalitatea ar putea să aibă interes pentru dezvoltarea ulterioară a drumurilor sau a căilor de comunicații, după care, va apărea necesitatea ca aceste terenuri să fie achiziționate în interes public sau să recurgă la exproprieri, exerciții costisitoare pentru bugetul comunităților.

Se poate constata și o lipsă de corelare între prevederile din legislația urbanism și legislația funciară, în procedurile stabilite pentru acțiunile de atribuire a terenurilor, și privatizare a terenurilor din proprietatea statului.

Dacă în reglementările în domeniul urbanismului prevăd interdicții de construire pe spațiile destinate uzului public, atunci aceste prevederi trebuie să fie susținute și în legislația funciară și în reglementările de privatizare, pentru ca să fie asigurată o coerență în acțiunile autorităților ce vizează procesul de administrare a teritoriului.

Atât **Legea privind descentralizarea administrativă** cât și **Legea privind administrația publică locală** specifică atribuții și domenii proprii de activitate în domeniul urbanismului, obligă autoritățile publice să se ocupe de planificarea urbană și Consiliile Locale să aprobe planurile urbanistice ale localităților. Aceste obligații rămân, însă la nivelul prevederilor, fără a fi îndeplinite, în majoritatea cazurilor. Se pot menționa două motive principale, care pun bariere în fața autorităților în calea executării atribuțiilor dedicate prin lege:

1. Lipsa de resurse financiare în bugetele austere ale unităților administrativ-teritoriale. În bugetele aprobate nu se prevăd resurse pentru elaborarea PUG, datorită unor venituri foarte reduse în bugetul propriu, dar și dintr-o atitudine superficială a autorităților față de problemele de planificare urbană și a gestionării teritoriilor pentru care sunt responsabile.
2. Capacități reduse în direcțiile responsabile de urbanism, din punct de vedere tehnic și al resurselor umane. Cu toate că **Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 499** aprobă un regulament cadru pentru organele locale de urbanism, în care se specifică o listă foarte mare de

responsabilități, în mod special, la asigurarea **obligatorie** cu documentații de urbanism și amenajare a teritoriului, și face recomandări autorităților locale să instituie în cadrul consiliilor organe de arhitectură și urbanism, APL se află în dificultate să rezolve această situație. O altă Hotărâre a Guvernului, nr.688, din.10.06.2003, cu privire la structura și statele de personal ale primăriilor satelor (comunelor), orașelor (municipiilor), stabilește limitări în statele de personal ale primăriilor, ceea ce constrânge autoritățile publice să organizeze activitatea calitativă a acestor subdiviziuni. (Spre ex. În localitățile cu un număr de locuitori de la 10 mii până la 20 mii se presupune angajarea doar a 0,5 angajat). Doar în mun. Chișinău și Bălți sunt prevăzute subdiviziuni din câteva persoane, dar și acolo autoritățile administrației publice locale nu este liberă în decizia de a mari această limită.

În procesul de delimitare a terenurilor, este nevoie de o bază de date calitativă pentru elaborarea documentației urbanistice, în măsură să asigure principalele linii de separare - granița între terenurile care pot fi determinate în domeniul public și cele din domeniul privat (care pot fi înstrăinate). Ținerea bazei de date, precum și responsabilitatea implementării reglementărilor aprobate prin documentația urbanistică este de competența organelor locale de arhitectură și urbanism, de aceea este foarte importantă întărirea capacităților acestor subdiviziuni.

Este rațional să fie concretizată și noțiunea de linie roșie în toate documentele normative și legislative, care guvernează procesul de delimitare a proprietăților, pentru a asigura o tractare identică de către toți participanții la procesele de gestionare a teritoriului și a patrimoniului public.

Spre exemplu, în legislația română, „aliniamentul” este limita dintre domeniul privat și domeniul public⁴.

În **Regulamentul general de urbanism** aprobat în R. Moldova avem o asemenea înscrisere în document:

“77. În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se subînțelege linia convențională, stabilită prin documentația de urbanism, care indică retragerea de front a fațadelor clădirilor și loturilor proiectate față de linia roșie.

În sensul prezentului Regulament, prin linia roșie se subînțelege linia convențională inviolabilă, care delimitează terenurile construite ori destinate construcției (în proprietate publică sau privată) de terenurile publice existente și rezervate străzilor și altor comunicații de transport.”

Este evident, că la aprobarea Regulamentului, autorii au fost inspirați de documentul țării vecine, dar s-a lăsat și porțița de folosire a fostului termen din timpurile sovietice, ceea ce a generat o confuzie în înțelegerea clară a acestui termen, după care - și haos în folosirea lui. Este necesar să se revină la concretizarea acestui element important cu clarificări și, eventual, modificări la Hotărârea Guvernului.

După elaborarea unor PUG, constatăm, că în zona delimitată și destinată dezvoltării străzii și căilor de comunicații în aceste documente sunt înregistrate proprietăți private, ceea ce putea să fie evitat, dacă erau aprobate documentațiile urbanistice anterior proceselor de privatizare a terenurilor respective. De aceea este important, ca în procesul de planificare și dezvoltare urbană lucrurile să fie efectuate într-o succesiune logică și prin o coordonare maximală cu alte subdiviziuni, implicate în procesele de gestionare a teritoriului din administrare și a patrimoniului UAT. Altfel, riscul de risipire fără control a proprietăților domeniului public al statului și al UAT devine tot mai accentuat.

Perfectarea și ținerea Cadastrului funcțional urban urmează să fie executat conform prevederilor **Regulamentului privind întocmirea și ținerea cadastrului funcțional urban, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1300, din 27.11.2001**. În Regulament sunt stabilite responsabilitățile autorităților și procedurile privind întocmirea Cadastrului, precum și se stabilește modalitatea de finanțare a acestor lucrări și a percepției plăților pentru serviciile cadastrale. Regulamentul prevede, crearea unor conturi speciale, destinate lucrărilor de amenajarea a teritoriului, inclusiv elaborarea

⁴ Hotărâre nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, România

documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a lucrărilor de actualizare a cadastrului funcțional urban.

Cu toate, că Regulamentul specifică elementele de finanțare și plăți, în realitate, Autoritățile APL nu reușesc să creeze conturile speciale, și prevederile respective rămân a fi inactive. Aici asistăm la o lipsă de corelare între reglementările din domeniul urbanismului și a reglementărilor financiare, care sunt “opere” a diferitor ministere, și la formarea bugetelor APL nu se iau în considerație, decât recomandările, care vin pe partea ministerului de finanțe, prin diferite normative.

Dacă pentru terenuri și clădiri lucrurile pare că sunt puse la punct, din punct de vedere a înregistrării în registrele cadastrale, atunci pentru rețelele tehnico-edilitare situația este foarte șubredă la capitolul evidență, acestea nu sunt incluse într-o bază de date, la care să aibă acces autoritatea, și să poată eficient să gestioneze terenurile, unde se trasează rețele, și unde este nevoie să instituie careva servitute de folosire, sau careva condiții specifice de exploatare. **Legea nr. 543, din 25.02.1998, cadastrului bunurilor imobiliare** specifică, excluderea de sub incidența legii a rețelelor tehnico-edilitare, deci nu este o obligație a proprietarilor să le înregistreze și să predea informații a în baza de date a autorității deținătoare de bază de date. Baza de date privind rețelele este deținută doar de proprietarii acestora, și acolo baza este fragmentată, fără o standardizare, care ar facilita utilizarea datelor din această bază.

Transmiterea proprietății statului prin descentralizare către unitățile administrativ-teritoriale prevede și instrumente de control al utilizării terenurilor și a imobilelor, cea ce va asigura eficiența procesului și administrării patrimoniului încredințat.

Privind controlul modalității de gestionare a teritoriului, **Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului** (art. 68), specifică următoarele: În perimetrul unităților administrativ-teritoriale, controlul asupra activității în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este exercitat de autoritățile administrației publice locale. Prin urmare, autoritățile APL au parte de autonomie în ceea ce privește gestionarea teritoriului prin documentele permissive – CU și AC, precum și prin controlul executării prevederilor din documentațiile urbanistice și de amenajare a teritoriului.

În realitate, lucrurile nu stau atât de simplu, organele autorității publice locale neavând posibilitatea să întocmească procese verbale de constatare a contravențiilor administrative și de aplicare a sancțiunilor contravenționale directă a contravenienților, care comit contravenții, specificate în Codul contravențional al Republicii Moldova.

Modalitatea de a soluționa problemele construcțiilor neautorizate (aceasta este problema cu care se confruntă autoritățile publice locale, în special, în mun. Chișinău), este cea de a sesiza organul competent pentru constatarea faptei contravenționale, în cazul dat – Inspekția de Stat în Construcții (ISC), care este obligată timp de 3 zile să verifice sesizarea. Agentul constatator, din cadrul ISC va întreprinde măsurile impuse prin Codul contravențional, pentru constatarea faptei contravenționale, după care va transmite materialele în instanță pentru judecarea cauzei contravenționale.

Este o modalitate de intervenție efectivă, asta luând în calcul termenul restrâns pentru examinarea cauzei în instanță de 30 zile, cu posibilitatea extinderii termenului doar cu 15 zile. Problema constă, însă în lipsa capacității atât a APL, cât și a ISC de a gestiona competent aceste procese, din care cauză puține cazuri de construcții autorizate ajung să fie sancționate. Aici trebuie să menționăm, că APL au creat o întreagă industrie în materie de legalizare a construcțiilor neautorizate, cu toate că în cazul construcțiilor și intervențiilor neautorizate Codul contravențional prevede amendă cu demolarea construcțiilor neautorizate și remedierea construcțiilor afectate în urma intervențiilor neautorizate. Asistăm și la o lipsă de voință pentru soluționarea problemei construcțiilor neautorizate.

În plus, din punct de vedere a ocupării nelegitime a terenurilor proprietate publică a APL, nu este suficientă sancționarea pentru faptele contravenționale de realizare neautorizată a lucrărilor de construcție, dar este nevoie ca autoritățile să intervină cu demersurile pentru eliberarea terenului și solicitarea despăgubirilor de la cei care au ocupat abuziv terenul, printr-un proces judiciar, care, la fel, poate fi destul de anevoios, și de durată, deoarece va fi un proces civil.

Codul Funciar (art. 101) prevede restituirea terenurilor ocupate fără autorizație înapoi proprietarilor de drept: *„Terenurile ocupate fără autorizație se restituie deținătorilor legitimi, fără ca ei să repare cheltuielile făcute în timpul folosirii nelegitime a terenurilor. Aducerea terenurilor în stare bună pentru folosință, inclusiv demolarea construcțiilor se face pe seama întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și a cetățenilor care le-au ocupat fără autorizație.*

Restituirea terenului ocupat fără autorizație se face în baza hotărârii organelor de resort”. În cazul terenurilor proprietate a UAT, terenurile ocupate abuziv urmează să fie restituite în folosul UAT, dar pentru aceasta este necesar să se demonstreze aceasta printr-un proces legal.

Pentru a soluționa problema expusă este nevoie să fie fortificate capacitățile autorităților publice pe direcția asistenței juridice, cu implicarea unor avocați competenți, capabili să apere interesele autorităților publice în procesele de judecată a litigiilor privind patrimoniul municipal, în cazul dat – terenurile, dar și alte active din proprietatea municipală – clădiri și amenajări.

În afară de aceasta ar fi relevant să fie aprobate proceduri de aplicare a actelor normative, care ar concretiza modalitatea de acțiune în cazurile necesității de apărare a dreptului APL ca și deținător de proprietăți.

Altă soluție ar fi și transmiterea unor competențe pe partea de constatare a contravențiilor administrative, ceea ce poate fi realizat prin unele modificări în Codul contravențional. Aceasta, însă, trebuie făcut cu mare prudență, și cu stabilirea concomitentă a unor proceduri specifice menționate mai sus, cu întărirea capacităților profesionale ale specialiștilor implicați în aceste procese. Altfel, problema nu va fi soluționată, dar se va agrava, prin transmiterea unor competențe de la un organ, care nu are capacitate suficientă, la altul, cu aceeași lipsă de capacitate. Să nu uităm, că în R. Moldova unitățile administrativ teritoriale nu este doar mun. Chișinău, dar multe altele, care au la dispoziție și mai puține cadre calificate, capabile să soluționeze probleme de apărare a patrimoniului.

Disputa principală între APC și APL referitor la delimitarea terenurilor se cuantifică în jurul terenurilor care au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile ca și proprietate a Republicii Moldova, acestea fiind preponderent terenuri aferente clădirilor aflate în custodia APC. De fapt, acest subiect a și fost punctul de pornire în lupta pentru terenuri, pornită pe calea anulării actelor legislative privind delimitarea terenurilor între APC și APL.

În contextul celor menționate anterior, în domeniul urbanisticii și amenajării teritoriului nu s-a reușit, până în prezent crearea cadastrelor funcționale urbane, cu toate că a fost prevăzută obligativitatea elaborării și ținerii la zi a acestor cadastre specializate, din lipsa unui mecanism eficient de finanțare, a unui mecanism tehnic de implementare, precum și din lipsă de corelare între reglementările din domeniul urbanismului și a reglementărilor financiare.

Autoritățile locale nu dispun de resurse financiare pentru elaborarea documentelor de planificare și operaționale pentru gestionarea teritoriilor din localități, ceea ce face complicată procedura de delimitare a domeniului public de domeniul privat al proprietății UAT. Adesea se privatizează terenuri în zone, care sunt necesare a fi rezervate pentru drumuri și căi de comunicație. Este necesar să fie stabilite liniile roșii în documentațiile urbanistice, și să fie aprobate definiții clare a acestui termen, pentru a nu crea confuzii în folosirea acestuia și a nu permite înstrăinarea terenurilor din domeniul public al statului și a UTA.

Subdiviziunile de arhitectură și urbanism nu dispun de capacitate tehnică și profesională pentru soluționarea problemelor de gestionare a patrimoniului subordonat. Pentru delimitarea terenurilor, este nevoie de o bază de date calitativă pentru elaborarea documentației urbanistice, în măsură să asigure principalele linii de separare între terenurile care pot fi determinate în domeniul public și cele din domeniul privat (care pot fi înstrăinate). Este nevoie să fie dezvoltată capacitatea organelor locale de arhitectură și urbanism, atât prin consolidarea cantitativă, cât și prin instruirii profesionale necesare. Sunt limitate capacitățile decizionale ale APL în procesul dispunerii de patrimoniul propriu. Controlul neefectiv din partea Inspecției de Stat În Construcții, și capacitatea scăzută a serviciilor juridice și de urbanism a autorităților publice locale nu fac față intervențiilor neautorizate pe proprietatea UAT.

4.2 Autorizație de construcție

Documentele permise pentru realizarea unor investiții în dezvoltarea terenurilor – construcții sau amenajări – sunt Certificatele de urbanism și Autorizațiile de construire/desființare.

Procedura de eliberare a acestor acte este prevăzută în **Legea 163, din 09.07.2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție**.

Luând în considerație, că prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului cu caracter reglementator se stabilesc destinația terenurilor și regulile de utilizare a acestora (Legea 835), și în temeiul documentației aprobate se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire, anume documentația de urbanism aprobată este documentul care stabilește modul de utilizare a terenurilor pentru orice fel de construcții și utilizarea terenurilor nu poate fi reglementată decât prin aceste documente.

În principiu, modalitatea de emitere a documentelor permise este suficient de clară, însă în realitate, sunt unele impedimente, care pun la îndoială eficiența procesului de gestionare a teritoriilor prin actele respective.

Certificatul de Urbanism pentru proiectare, care este un act cu caracter reglementator, are menirea de a aduce la cunoștința solicitantului (beneficiarul, care dorește să realizeze o investiție) elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al imobilului/terenului, stabilite prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate. În realitate, înscrierile în certificatele de urbanism la capitolele regimuri sunt departe de a fi elemente extrase din documentațiile urbanistice aprobate. În foarte multe cazuri aceste înscrieri sunt lăsate la latitudinea organelor de arhitectură locale, care elaborează certificate de urbanism, făcând înscrieri, care, de fapt nu au la bază nici un document aprobat, și asta din motiv, că foarte puține localități au reușit să aprobe documentații urbanistice, conform procedurilor legale. Așa noțiuni ca procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), sunt, în general, înscrieri greu de întâlnit în certificatele de urbanism, eliberate de către autoritățile publice.

Autorizația de construire, care se eliberează de către autoritățile publice locale este acul, care permite beneficiarului începerea efectivă a lucrărilor pe șantier. Este un document, care, concomitent cu procedura de vizare spre neschimbare a documentației de proiect, are menirea să asigure dezvoltarea terenurilor în strictă conformitate cu documentele urbanistice aprobate, și conform exigențelor esențiale privind nivelul de calitate în construcții.

Conform prevederii legii 163, începerea lucrărilor de construcții urmează să fie anunțată la Inspecția de stat în construcții (ISC), care va supraveghea executarea lucrărilor din punct de vedere al organului de stat de control în domeniul calității în construcții. Tot ISC este și organul cu drept de constatare a

contravențiilor în domeniul construcțiilor, de aceea conlucrarea cu ISC a autorităților APL privind monitorizarea executării lucrărilor în baza AC emise este determinantă.

Este pozitiv faptul, că AC se eliberează după principiul aprobării tacite a documentului. După expirarea termenului de 10 zile din data depunerii cererii, în lipsa unui refuz motivat din partea autorităților, beneficiarul este în drept să înceapă lucrările. Acest principiu, însă, nu este chiar potrivit în cazurile emiterii certificatelor de urbanism, care trebuie să fie completate cu informații din documentația urbanistică, și la aprobarea tacită, în cazul neemiterii în termen – care informație va fi luată în considerație de către proiectant, nu este clar.

În afară de aceasta, este valabil și principiul ghișeului unic, autoritatea fiind obligată să obțină toate acordurile și avizele serviciilor competente, excluzând în totalitate participarea beneficiarului în procesul de obținere a AC și a CU. O pornire bună, dar pentru realizarea acestei prevederi, autoritatea publică emitentă trebuie să aibă acces la toate informațiile din bazele de date necesare, ceea ce nu este realizabil pentru toate autoritățile.

Cu toate că pentru emiterea CU și a AC sunt stabilite termene destul de restrânse și putem să spunem, că obținerea acestor documente permissive este simplă, în realitate, procesul este adesea anevoios din cauza ineficienței organelor locale de arhitectură și urbanism, care nu dețin suficiente capacități tehnice și sunt într-o criză de specialiști calificați, atât din punct de vedere numeric, cât și calitatea instruirii acestora.

Prezintă impediment în procesul de autorizare a lucrărilor de construcție și calitatea proiectantului și a serviciilor de verificare a proiectelor, care elaborează documentații de proiect cu încălcări a condițiilor CU și a normativelor (adesea cu acordul și la cererea beneficiarului) ceea ce constituie un motiv în plus pentru respingerea cererii de eliberare a AC.

În aceste condiții putem concluziona că direcțiile locale de arhitectură și urbanism nu dispun de capacități pentru monitorizarea implementării documentației urbanistice aprobate, a supravegherii respectării regulamentelor de urbanism, prin elaborarea, eliberarea și verificarea executării docențelor permissive - a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, desființare și de funcționare.

Lipsa unor cadastre tehnico edilitare constituie un impediment la eliberarea certificatelor de urbanism, de aceea termenul pentru eliberarea documentelor se prelungește față de cel prevăzut legal, prin coordonarea cu diferiți proprietari a rețelelor, deținători de informații despre regimul tehnico-edilitar.

4.3 Dezvoltarea terenului (parteneriat public-privat)

Pentru realizarea unor proiecte de interes public cu atragerea investițiilor private, pot fi organizate parteneriate publice-private, în condițiile **Legii 179, din 10.07.2008, cu privire la parteneriatul public-privat**. Legea a fost aprobată în 2008, și specifică mai multe modalități de realizare a contractelor de parteneriat public-privat.

Obiect al parteneriatului public-privat poate fi orice bun, lucrare, serviciu public sau funcție exercitată de o autoritate publică. Delimitarea competențelor între APC și APL este consacrată în Legea 179, unde pentru bunurile proprietate a statului decizia de creare a parteneriatelor se ia de către Guvern, iar pentru bunurile UAT – parteneriatele se aprobă de către consiliile locale.

În afară de aceasta, Legea prevede, ca pentru toate proiectele de parteneriat, organizate atât în baza proprietății de stat, cât și în baza proprietății UAT, să fie avizate studiile de fezabilitate de către Agenția Proprietății Publice. Pentru asigurarea evidenței bunurilor proprietate publică, lucrărilor și serviciilor în a

căror bază s-au instituit parteneriate public-private, copiile contractelor încheiate cu partenerii privați se transmit Agenției pentru a fi înscrise în Registrul patrimoniului public (art. 32).

În realitate, parteneriatele, care sunt anunțate spre realizare pe departe nu se desfășoară conform cu reglementările stabilite în Lege, și adesea nu se poate identifica nici forma parteneriatului, nici beneficiile clare, pe care le va avea fiecare parte din contract. În majoritatea cazurilor, anterior începerii parteneriatelor nu se fac studii de fezabilitate, sau studiile sunt făcute superficial, ceea ce pune la îndoială viabilitatea parteneriatului, lăsând poarta deschisă pentru elementele de corupție.

Cu toate că Legea a fost adoptată în 2008, nu asistăm la o dinamică pozitivă în dezvoltarea parteneriatelor, și nici pe site-ul Agenției nu găsim foarte multe informații referitor la proiectele în curs de realizare și în curs de pregătire. Luând în considerație, că nevoia de parteneriate este mare, și asta din motiv că APL se confruntă cu mari probleme în gestionarea patrimoniului public, putem concluziona, că atitudinea autorităților pentru a crea aceste parteneriate este superficială, fără o abordare sistemică în rezolvarea problemelor care pot fi soluționate prin intermediul parteneriatelor.

Astfel, autoritățile publice locale nu au suficientă autonomie în crearea unor parteneriate PP, fiind obligate să coordoneze studiile de fezabilitate pentru constituirea proiectelor de parteneriat cu autoritatea centrală – Agenția proprietății publice. Tot Agenția deține și registrul tuturor proiectelor de parteneriate public-privat, indiferent că este la nivel central sau local.

Cu toate că există specială, care detaliază destul de mult formele și acțiunile de parteneriat public-privat, în realitate, parteneriatele se compun în grabă, fără studii calitative, ceea ce duce la diminuarea efectelor pozitive ale proiectelor de parteneriat, și la repulsia sectorului privat față de participarea în proiectele publice.

5 Fondul locativ

5.1 Legislația existentă

Domeniul locativ, văzut sub aspectul de descentralizare este reglementat în diferite acte normative, din care:

- Legea nr. 1324, din 10.03.1993, privatizării fondului de locuințe;
- Legea nr. 643, din 14.11.1995, Pentru interpretarea unor prevederi ale Legii privatizării fondului de locuințe;
- Legea nr. 913, din 30.03.2000, condominiului în fondul locativ;
- Legea nr. 982, din 19.09.1996, cu privire la fondul locativ cu statut special;
- Legea nr.933, din 14.04.2000, cu privire la protecția socială a unor categorii de populație;
- Lege, nr. 909, din 30.01.1992, privind protecția socială a cetățenilor care au avut de suferit de pe urma catastrofei de la CAE Cernobîl;
- Legea 1402, din 24.10.2002, serviciilor publice de gospodărie comunală;
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 416, din 10.05.1999, cu privire la aprobarea Strategiei pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare;
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1271 din 27.09.2002, cu privire la extinderea acțiunii Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova asupra căminelor;
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 378, din 22.04.1997, privind aprobarea Concepției sistemului de exploatare a fondului construit existent;
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 688, din 09.10.1995, despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, a subdiviziunilor lor, clădirilor, construcțiilor și altor mijloace fixe;
- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 300 din 12.03.2002, privind unele măsuri de redresare a situației fondului de locuințe din mun. Chișinău;

Fondul de stat de locuințe, care este examinat sub aspectul de descentralizare patrimonială este reglementat prin o serie de acte legislative și normative, care face referire la crearea fondului de locuințe, administrarea, atribuirea spațiului locativ, precum și modalitatea de privatizare a încăperilor din acest fond.

Codul locativ, document aprobat în 1983 (Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești nr. 2718 din 03.06.83), a suferit pe parcurs multe modificări, și cu foarte mari inconveniențe vizavi de legislația aprobată pe parcursul ultimei perioade de timp, stabilește reglementări generale, referitor la fondul de locuințe câteva tipuri (art. 5) :

- 1) case de locuit și încăperile de locuit din alte clădiri care aparțin statului (fondul de stat de locuințe)
- 2) casele de locuit și încăperile de locuit din alte clădiri, care aparțin colhozurilor și altor organizații cooperatiste, asociațiilor organizațiilor sindicale și altor organizații obștești (fondul obștesc de locuințe)
- 3) casele de locuit care aparțin cooperativelor de construcție a locuințelor (fondul cooperativelor de construire a locuințelor)
- 4) casele de locuit și apartamentele, aflate în proprietatea personală a cetățenilor (fondul individual de locuințe)

Fondul de stat de locuințe se afla în perioada sovietică în administrarea Sovietelor locale de deputați ai norodului, și în administrarea ministerelor și a comitetelor de stat. Fondul de locuințe ce se afla în

administrarea organelor central urma să fie transmise treptat (art. 6, cod locativ) către autoritățile publice locale.

După privatizarea fondului locativ, care a avut loc în conformitate cu Legea privatizării fondului de locuințe, nr. 1324, din 10.03.1993, în proprietatea statului a rămas o parte foarte mică a fondului locative, cca. 3%, care actualmente se află în administrarea autorităților publice locale.

Fondul obștesc de locuințe, care nu a fost privatizat a rămas în administrarea autorităților publice centrale și sunt gestionate de către instituțiile, care le dețin în bilanțul corespunzător.

Privatizarea a avut loc prin transmiterea gratuită unor categorii de locatari și prin procurare, inclusiv prin bonuri patrimoniale (majoritatea apartamentelor au fost procurate contra bonuri patrimoniale). Aici trebuie să menționăm, că au fost privatizate doar spațiile locative, blocurile locative rămânând să fie păstrate la balanța întreprinderilor de gestionare a fondului locativ.

În sensul descentralizării putem spune că descentralizarea în domeniul locative a avut loc, prin faptul, că 1) majoritatea fondului locative a fost privatizat și se află în proprietate privată, 2) blocurile locative se află la balanța întreprinderilor de gestionare a fondului locative municipal.

Excepția o constituie doar locuințele care se află la balanța APC și nu au fost privatizate.

Rolul statului în domeniul construcției, exploatarei fondului de locuințe s-a schimbat foarte mult, accentele fiind puse pe funcțiile și responsabilitățile statului, a administrației publice locale în asigurarea dreptului cetățenilor la spațiul locativ. S-au format noi raporturi economico-juridice între părțile implicate în procesul de construcție, gestionare, exploatare a spațiului locativ, precum și pe piața de bunuri imobile. În această situație, rolul autorităților publice se limitează la crearea condițiilor pentru cetățenii statului pentru accesul liber la locuință și serviciile locative, dar cu implicarea minimă din partea statului. Decade funcția statului referitoare la gestionarea directă a fondului locativ. Asigurarea cu spațiu locativ se prevede doar pentru păturile socialmente vulnerabile ale populației.

Ministerele și agenții economici din subordinea lor au în gestiune blocuri locative departamentale și cămine. Acest fond de locuințe nu este inclus în capitalul statutar al agenților economici (societăților pe acțiuni) și se află într-o stare tehnică dezastruoasă. Mulți agenți economici deținători de fond de locuințe, au încheiat contracte bilaterale cu prestatorii de servicii, în vederea asigurării locatarilor cu servicii comunale, percep plățile de la locatari pentru serviciile locativ-comunale prin intermediul contabilităților întreprinderilor respective, dar nu transferă la timp prestatorilor de servicii comunale sumele achitate de către consumatori. Ca urmare, timp îndelungat multe blocuri locative sunt deconectate de la rețelele ingineresti de aprovizionare cu gaze naturale, energie electrică și termică. În afară de aceasta, tarifele care se percep de la locatarii spațiilor respective sunt sub nivelul costurilor de întreținere a clădirilor, și chiar cu condiția achitării depline a serviciilor oricum nu sunt suficiente resurse pentru a menține starea tehnică a blocurilor la nivelul corespunzător de calitate.

În urma falimentării unor organizații și întreprinderi departamentale fondul locativ departamental a rămas fără gestionar, locatarii căruia se confruntă cu nenumărate probleme legate de asigurarea blocurilor cu servicii locativ-comunale, întreținerea și deservirea lor.

Pentru ameliorarea situației cu fondul locativ departamental, rămas aproape că fără de stăpân, Guvernul Republicii Moldova a aprobat la 27 septembrie 2002 Hotărârea nr. 1271 prin care a extins acțiunea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova asupra căminelor. Prin această hotărâre Guvernul a obligat agenții economici, indiferent de forma de proprietate:

1. Să încheie contracte bilaterale cu toți chiriașii și arendașii care locuiesc în cămine, conform Contractului de închiriere a locuințelor în blocul locativ de stat cu mai multe apartamente.

2. Să elaboreze, în regim de urgență, tarife economic argumentate pentru închirierea spațiului locativ, deservirea tehnică și reparația căminelor cu încăperi locuibile.
3. Să ofere chiriașilor din cămine posibilitatea de a privatiza încăperile ocupate, în condițiile Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.1993 cu completările și modificările ulterioare, să le acorde ajutor la fondarea asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate și preluarea la balanța APLP a căminelor și terenurilor aferente.

Aceste sarcini au rămas în mare parte neîndeplinite, din lipsă de atitudine din partea autorităților, la balanța căror se află încăperile locuibile, și din lipsă de finanțe ale instituțiilor respective pentru întreținerea blocurilor respective.

5.2 Definirea proprietății asupra fondului locativ

Apartamentele și alte încăperi izolate sunt în proprietate publică și proprietate privată, imobilele din această categorie sunt pasibile înregistrării în cadastrul bunurilor imobile cu toate drepturile reale asupra lor.

Fondul locativ cu statut special, o categorie de spațiu locativ, care trebuie să fie evidențiată distinct. În această categorie **Legea nr. 982, din 19.09.1996, cu privire la fondul locative cu statut special** stabilește categoriile de persoane, cărora li se atribuie locuințe din fondul special:

1. Președintele Republicii Moldova,
2. Deputații Parlamentului;
3. Prim-ministrul și locțiitorii lui;
4. Miniștrii și locțiitorii lor;
5. Procurorul General și locțiitorii lui;
6. Judecătorii Curții Constituționale;
7. Președintele Curții de Conturi și locțiitorii lui;
8. Președinții comitetelor executive raionale și locțiitorii lor.

Legea stabilește, că din acest fond locuințele nu pot fi nici privatizate, nici înstrăinate, prin urmare, fondul locativ destinat cu statut special, corespunde criteriilor proprietății din domeniul public al statului.

5.3 Definirea proprietarilor

În rezultatul procesului de privatizare locuințele au fost transmise în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova pentru satisfacerea nevoilor de locuire și cu scopul de a asigura dreptul cetățenilor de a dispune liber de proprietățile transmise/privatizate. Prin fondul de locuințe al statului, vizat în legea privatizării fondului de locuințe se subînțeleg imobilele și spațiile locative din construcțiile care aparțin statului, indiferent de apartenența departamentală, locuințele sovhozurilor și ale altor întreprinderi agricole de stat, inclusiv cele reorganizate după punerea în aplicare a Legii cu privire la privatizare, precum și locuințele construite din contul mijloacelor de stat de către întreprinderile și organizațiile cu alte tipuri de proprietate.

În prezent, proprietari al fondului locative pot atât **persoanele fizice** care au obținut acest drept prin privatizare, cumpărare sau realizare de investiție, cât și **persoane juridice**, deținători de drept a clădirilor sau apartamentelor, dobândite prin diferite căi legale.

5.4 Forme de organizarea a proprietarilor

Pentru soluționarea problemelor de întreținere a blocurilor locative sunt prevăzute câteva forme de organizare a proprietarilor locuințelor.

Legea nr. 1324 din 10.03.1993, privatizării fondului de locuințe prevede înființarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate cu forma de organizare juridică cooperativă de consum, care precede transmiterea către aceasta în gestiune a bunurilor mobile și imobile și cu vărsarea pe contul ei a mijloacelor financiare obținute din plata pentru deservirea tehnică a blocului de locuințe pentru ultimele 2 luni premergătoare datei transmiterii către asociație a acestui bloc, precum și a compensărilor bănești prevăzute de legislația în vigoare (art. 22). Asociațiile se înființează în imobilele (inclusiv în cămine) în care au fost privatizate cel puțin 60 procente din locuințe, în termen de 3 luni de la data convocării adunării generale a proprietarilor de locuințe. Controlul asupra stării tehnice a fondului de locuințe privatizat, asupra respectării termenelor de reparație a acestuia și folosirii lui conform destinației este pus în sarcina autorităților publice locale.

Legea 913, din 30.03.200, Condominiul în fondul locativ, prevede crearea asociațiilor de coproprietari și a condominiului în fondul locativ pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor (încăperilor) ce le aparțin și a proprietății comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și cu alte servicii, pentru reprezentarea și apărarea intereselor acestora (art. 16).

Pot fi fondatori ai asociației proprietarii de locuințe sau încăperi separate, având diferite forme de proprietate, precum și agențiile de privatizare sau autoritățile publice locale. Legea nu specifică ca și o posibilă parte participantă la fondare o altă autoritate publică centrală în afară de agențiile de privatizare.

Cooperativa de construcție a locuințelor, conform Codului civil (art.171) este o asociație benevolă de persoane fizice și juridice organizată pe principii corporative în scopul favorizării și garantării, prin acțiunile comune ale membrilor săi, a intereselor lor economice și a altor interese legale. Organizarea acestor asociații a avut loc cu scopul de construcție a spațiului locative, dar și administrarea blocurilor a rămas să fie efectuată de către aceleași asociații.

După intrarea în vigoare a legii condominiului în fondul locativ, Asociația de proprietari ai locuințelor privatizate și cooperativele de construcție a locuințelor, care funcționează în blocurile de locuințe, urmează a fi reorganizate în asociații de coproprietari în condominiu, cu înregistrarea ulterioară a acestora și a condominiului.

În contextul celor menționate anterior se poate concluziona că procesul de descentralizare în domeniul locativ a fost în mare parte efectuat, prin procesul de privatizare. Spațiile locative au fost trecute în proprietate privată, dar blocurile locative – la bilanțul unităților administrative teritoriale, aceasta a fost regula generală.

Excepția de la regula generală o constituie fondul locative guvernamental, care urmează să fie supus procesului de privatizare până la capăt, cu condiția transmiterii blocurilor aflate la evidența APC către autoritățile locale, pentru prima etapă, și pentru etapa următoare – către asociațiile condominiale, care vor fi create în aceste blocuri. Se poate organiza și trecerea directă a blocurilor de la APC către asociații, cu condiția că aceste asociații vor fi create și va fi susținut procesul de înregistrare prin careva proiecte motivante.

Pentru fondul locativ special urmează să fie reglementat mai clar modalitatea de creare a acestui fond, a regulilor de întreținere și a asocierii cu alți proprietari în condominiu, în cazurile amplasării spațiilor locative în blocuri comune.

Crearea asociațiilor de condominiu în fondul locativ rămâne să fie una anevoioasă, cauza principală fiind motivarea proprietarilor de apartamente pentru asociere, dar și lipsa unor prevederi clare de obligativitate a acestui proces. Dacă pentru blocurile noi în construcție această obligativitate există, pentru fondul locativ (care este majoritar) vechi crearea asociațiilor stopează, blocurile locative așa și au rămas la bilanțul UAT, care le administrează prin întreprinderile de gestionare a fondului locativ. Administrarea prin aceste întreprinderi este ineficientă și creează doar găuri mari în bugetele UAT.

6 Anexe

6.1 Asigurarea localităților cu Planuri Urbanistice Generale

(Lista este elaborată în baza informației prezentate de către Autoritățile Publice Locale)

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
1	2	3	4	5
Raioane				
1	Raionul Anenii Noi			
	or. Anenii Noi	9200	1983	„Moldghiprostroii”
	or. Anenii Noi PUG – Centru.		Actualizat in 2006	„Europroiect”
	s.Ruseni-Albița	1130	1989	„Agropromproiect”
	s.Berezchi-s.Hîrbovățul	1190	1990	„Agropromproiect”
	s.Socoleni	480	1985	„Agropromproiect”
	localitățile			
2	Raionul Basarabeasca			
	or. Basarabeasca	10911	1990	„Moldghiprostroii”
	s. Abaclia	5519	1984	„Moldghiprograjdanelistroi”
	s. Sadaclia	4391	1987	„Moldagropromproiect-2”
	s.Başcalia	3207	1993	„Moldghiprograjdanelistroi”
	s.Carabetovca	1816	1981	„Moldghiprograjdanelistroi”
	s.Iordanovca	913	-	
	com.Iserlia	1206	1983	„Moldghiprograjdanelistroi”
3	Raionul Briceni			
	Informația nu este prezentată			
4	Raionul Cahul			
	or.Cahul	35481	1984	„Moldghiprostroii”
	or.Cahul. Plan urbanistic zonal al Zonei de odihnă		2005	„Urbanproiect”
	Cahul/Cotihana	1301	1985	
	Alexanderfild	1440	1987	
	A.I.Cuza	2622	1975	
	Andrușul de Jos	2131	2001	
	Andrușul de Sus	1768	2001	
	Badicul Moldovenesc	1325	1981	
	Baurci Moldoveni	2213	1991	
	Borceag	1601	1987	
	Brinza	2599	1983	
	Bucuria	793	1979	
	Burlacu	2095	1978	
	Burlăceni	2375	1967	
	Chioselia Mare	1594	1987	
	Cislita Prut	1258	1986	
	Colibaș	5998	1998	
	Crihana Veche	4182	1975	
	Cucoara	1972	1975	
	Doina	1807	1987	
	Gavanoasa	2370	1979	
	Giurgiulești	2963	2007	
	Huluboaia	999	1984	
	Iujnoe	755	1975	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	Larga Nou	1538	1992	
	Lebedenco	2501	1969	
	Lopatica	743	1970	
	Iucești	646	1981	
	Manta	3973	2008	
	Moscovei	3434	1975	
	Pelinei	2322	1974	
	Roșu	2880	1981	
	Slobozia Mare	5938	1985	
	Taraclia de Salcie	1729	1989	
	Tartaul de Salcie	975	2004	
	Tatarești	2156	1984	
	Vadul lui Isac	2944	1986	
	Valeni	3018	1987	
	Zirnești	2474	1990	
5	Raionul Cantemir			
	or. Cantemir	5136	1988	
	com. Antonești	1527	-	
	s. Antonești	1042	1974	
	s. Leca	485	-	
	com. Baimaclia	3485		
	c. Baimaclia	2610	1975	
	s. Acui	547	-	
	s. Suhat	328	-	
	com. Cania	3715	-	
	s. Cahia	2803	1975	
	s. Iepureni	912	-	
	s. Capaclia	2141	1984	
	com. Chiuselia	2402	-	
	s. Chioselia	1550	1973	
	s. Țarancuța	852	-	
	com. Ciobalaccia	3064	-	
	s. Ciobalaccia	1069	1969	
	s. Flocoasa	864	1972	
	s. Victorovca	1311	1969	
	com. Cîietu	1303	-	
	s. Cîielu	1301	-	
	s. Dimitrova	448	-	
	s. Cîrperești	2542	1969	
	com. Cișla	690	-	
	s. Cișla	601	-	
	s. Safronovca	89	-	
	s. Cociulia	3614	1967	
	s. Costangalia	1056	1986	
	com. Enichioi	1019	-	
	s. Enichioi	938	1985	
	s. Bobocica	344	-	
	s. Floricica	254	-	
	s. Țolica	383	-	
	com. Gotești	4508	-	
	s. Gotești	4074	1967	
	s. Constantinești	434	-	
	s. Haragîș	988	1980	
	s. Larguța	2782	1977	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	com. Lingura	1609	-	
	s. Lingura	1281	1970	
	s. Crăciun	322	-	
	s. Păopovca	6	-	
	com. Pleșeni	3119	-	
	s. Pleșeni	1205	1969	
	s. Hănăseni	1609	1987	
	s. Tătăreșeni	303	-	
	com. Plopi	1668	-	
	s. Plopi	789	1980	
	s. Alexandrovca	87	-	
	s. Hîrtop	450	-	
	s. Taraclia	342	-	
	s. Porumbești		1973	
	com. Sadîc	2355	-	
	s. Sadîc	2128	1984	
	s. Taraclia	227	-	
	s. Stoianovca	1372	1970	
	s. Șamalia	1063	1986	
	s. Tartaul	1977	1970	
	com. Toceni	1295	-	
	s. Toceni	889	1982	
	s. Vîlcele	406	1977	
	com. Țiganca	2758	-	
	s. Țiganca	1725	1970	
	s. Ghioltosu	921	1987	
	s. Țiganca Nouă	112	-	
	s. Vișniovca	1603	1982	
6	Raionul Călărași			
	or. Călărași		2003	„Urbanproiect”
	localitățile			
7	Raionul Căușeni			
	or. Căușeni	19900	1989	
	or. Căinari	4900	1986	
	com. Baimaclia	2980	1968	
	s. Surchiceni	-	1968	
	com. Baccealia	1742	1990	
	s. Tricolici	-	-	
	s. Chircăiești	3522	1990	
	s. Ciuflești	1319	1989	
	com. Chircăieștii Noi	1662	1987	
	s. Baurci	-	1987	
	s. Cîrnațeni	2841	1973	
	com. Cîrnațenii Noi	1812	1968	
	s. Sălcuta Nouă	-	1973	
	s. Copanca	5690	1977	
	com. Coșcalia	2795	1989	
	s. Florica	-	1978	
	s. Plop	-	1978	
	com. Fîrlădeni	4980	1969	
	s. Fîrlădenii Noi	-	1980	
	com. Grădinița	1265	1973	
	s. Leuntea	-	1973	
	s. Valea Verde	-	1988	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	s. Grigorievca	1324	1966	
	s. Hagimus	3684	1979	
	s. Opaci	3518	1989	
	com. Pervomaisc	1440	1971	
	s. Constantinovca	-	1971	
	s. Plop-Știubei	1768	1979	
	s. Săiți	2230	1990	
	s. Salcia	4511	1990	
	s. Taraclia	4238	1988	
	s. Tănătari	2818	1979	
	com. Tănătarii Noi	760	1979	
	s. Ursoaia Nouă	-	1979	
	s. Ștefănești	-	1979	
	s. Tocuz	4486	1988	
	com. Ucraina	1712	1969	
	s. Zviozdocica	-	1968	
	s. Ursoaia	2619	1971	
	com. Zaim	4579	1987	
	s. Marianca de Sus	-	1987	
8	Raionul Cimișlia			
	or. Cimișlia	14200 (15900)	2010	În curs de actualizare
	s. Bogdanovca-Veche	1268	-	
	s. Bogdanovca-Nouă	280	-	
	s. Dimitrovca	352	-	
9	Raionul Criuleni			
	or. Criuleni	8300 (8648)	2005	
	s. Ohrincea		-	
	s. Zolonceni		-	
	com. Bălăbănești	3598	1979	
	Mălăești		-	
	Mălăeștii Noi		1973	
	com. Bălțata	1771	1973	
	Bălțata de Sus		-	
	Sagaidac		-	
	Sagaidacul de Sus		-	
	com. Boșcana	3490	1991	
	s. Mărdăreuca		1991	
	s. Coșernița	1510	1991	
	s. Semișeni	3005	1976	
	s. Corjova	2737	1977	
	s. Cruglic	2522	1988	
	com. Dolinnoe	1123	1979	
	Valea Coloniței		-	
	Valea Satului		-	
	com. Drășliceni	3002	2009	
	s. Logănești		2009	
	s. Ratuș		2009	
	com. Dubăsarii Vechi	6080	1984	
	com. Hîrtopul Mare	4069	1984	
	s. Hîrtopul Mic		1984	
	com. Hrușeva	2329	1972	
	Ciopleni		1972	
	Chetroasa		-	
	Ișnoveț	1652	1969	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	Rîșcova	1158	1975	
	Izbește	3059	1989	
	Jevreni	1546	-	
	Răculești	1901	2008	
	Bălășiști		-	
	Mașcăuți	4210	1971	
	Măgdăcești	4682	2006	
	Miclești	2378	1981	
	Stețcani		1981	
	Onițcati	2398	1991	
	Pășcani	2442	1987	
	Porumbeni		1985	
	Slobodzia Dușca	3129	1982	
	Zaicana	1972	1978	
10	Raionul Dondușeni			
	or. Dondușeni	9510	1983	
	or. Dondușeni, PUZ Centru		1985	
	Arionești	1513	1973	
	Baraboi	3246	1991	
	Briceni	825	1972	
	Cernoleuca	1929	1990	
	Corbu	1546	1991	
	Climăuți	1146	1989	
	Crîșcăuți	1259	1972	
	s. Dondușeni	1597	1984	
	Elizavetovca	451	1973	
	Boroseni	125	-	
	Frasin	1257	1973	
	Codrenii Noi	675	1973	
	Caraiman	56	-	
	Horodiște	972	1973	
	Moșana	1659	1973	
	Octeabriscoe	45	-	
	Pocrovca	1017	1983	
	Plop	1468	1973	
	Pivniceni	691	1991	
	Rediu-Mare	1056	1990	
	Scăieni	1943	1992	
	Țaul	3223	1988	
	Teleşăuca	550	1973	
	Teleşăuca Nouă	199	1973	
	Tîrnova	4195	1988	
	Briceva	298	1074	
	Elinovca	8	-	
	Sudarca	1405	1989	
	Braicău	496	1989	
11	Raionul Drochia			
	or. Drochia	21800	Corectat 2004	
	s. Pelinia		1990	
	s. Chetrosu	6321	1970	Se planifică elaborarea în 2010
	s. Țarigrad	5050	1970	
	s. Nicoreni	3820	1991	
	s. Șurii Noi	673	1975	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	s. Baroncea Nouă	161	-	
	s. Hăsnășenii Noi	1714	1970	
	s. Cotovă	3411	-	
	s. Ochiul Alb	3266	1966	
	s. Fîntînița	1440	1989	
	s. Hăsnășenii Mari	1890	1970	
	s. Sofia	4901	1972	In 2009 este contractat „URBANPROIECT” pentru elaborarea PUGului.
	s. Șalvirii Vechi	705	-	
	s. Sergheeuca	224	-	
	s. Lazo	578	1990	
	s. Măcăreuca	805	1908	
	s. Zgurița	3257	1982	
	s. Drochia	3232	1970	Pentru 2010 este planificată elaborarea a unui PUG nou.
	s. Palanca	350	1973	
	s. Miciurin	1732	1971	In 2009 este contractat „URBANPROIECT” pentru elaborarea PUGului.
	s. Birarovca	140	-	
	s. Popești de Sus	1780	1971	
	s. Popești de Jos	1915	1971	
	s. Gribova	2373	1970	
	s. Pevomaisc	939	1971	
	s. Șuri	4629	1970	
	s. Maramonovca	2719	1970	
	s. Antoneuca	526	-	
	s. Baroncea	1729	-	
	s. Illiciovca	260	-	
	s. Holoșnița Nouă	152	-	
	s. Șalvirii Noi	509	-	
	s. Mîndîc	4020	1990	In 2009 este contractat „URBANPROIECT” pentru elaborarea PUGului.
	s. Ceapaievca	435	-	
	s. Moara de Piatră	1645	-	
12	Raionul Dubăsari			
	or. Dubăsari	-	-	
	s. Holercani	2830	1978	
	com. Cocieri			
	s. Cocieri	4320	1978	
	s. Vasilevca	155	-	
	com. Coșnița			
	s. Coșnița	5700	1976	
	s. Pogrebea	600	1971	
	s. Marcăuți	780	-	
	s. Doroțcaia	3730	1971	
	s. Molovata	3300	1979	
	s. Molovata Nouă	2900	1970	
	s. Oxentea	3200	1973	
	s. Pîrîta	3600	1984	
	s. Ustia	3800	-	
	s. Corjova	4050	PUG in componența	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui, or.Dubăsari	Elaboratorul
13	Raionul Edineț			
	or. Edineț	18260	-	
	s. Alexăndreni	1460	-	
	s. Gordineștii Noi	360	-	
14	Raionul Fălești			
	or. Fălești	14061	2009	
	s. Fabrica de Zahăr	1014	-	
	com. Albinețul Vechi	2515	1971	
	s. Albinețul Vechi	1943		
	s. Albinețul Nou	197	-	
	s. Rediul de Jos	271	-	
	s. Rediul de Sus	104	-	
	com. Bocani	1430	1993	
	com. Catranîc	1373	1971	
	com. Călinești	2764	1969	
	com. Călugăr	3022	1972	
	s. Călugăr	2177		
	s. Frumușica	479	-	
	s. Socii Noi	327	-	
	s. Socii Vechi	39	-	
	s. Chetriș	1763	194	
	com. Ciolacu Nou	3181	1972	
	s. Ciolacu Nou	1178		
	s. Ciolacu Vechi	980	1973	
	s. Făgădău	591	1973	
	s. Șoltoia	266	-	
	com. Egorovca	1915	1973	
	s. Egorovca	937		
	s. Catranîc, loc.gara	809	1973	
	s. Ciuluc	196	-	
	com. Făleștii Noi	2378	1972	
	s. Făleștii Noi	2104		
	Pietrosul Nou	274	-	
	com. Glinjeni	3396	1969	
	com. Hiliuți	2228	1986	
	s. Hiliuți	2009		
	s. Răuțelul Nou	291	-	
	com. Hîncești	1124	1994	
	com. Horești	1369	1968	
	s. Horești	842		
	Lucăceni	367	-	
	Unteni	160	-	
	com. Ilenuța	1552	1973	
	com. Ișcalău	2752	1977	
	s. Ișcalău	1037		
	s. Burghhelea	657	1975	
	s. Doltu	1058	1973	
	com. Izvoare	2114	1971	
	com. Logofteni	1407	1980	
	s. Logofteni	762		
	s. Moldovanca	645	1969	
	com. Mărădeni	2800	1989	
	com. Musteața	1583	1972	
	com. Natalievca	2156	1973	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	s. Natalievca	552		
	s. Beleuți	215	-	
	s. Comarovca	274	-	
	s. Ivanovca	18	-	
	s. Popovca	961	-	
	s. Țapoc	136	-	
	com. Năvîrneț	2754	1969	
	com. Obreja Veche	2793	1990	
	s. Obreja Veche	1975		
	s. Obreja Nouă	818	1990	
	com. Pietrosu	959	1967	
	s. Pietrosu	781		
	s. Măgura	38	-	
	s. Măgura Nouă	140	-	
	com. Pînzăreni	1376	1971	
	s. Pînzăreni	1300		
	s. Pînzărenii Noi	76	-	
	com. Pîrlița	1243	1996	
	com. Pompa	1243	1973	
	s. Pompa	675	-	
	s. Pervamaisc	120	-	
	s. Suvorovca	448	-	
	com. Pruteni	2659	1968	
	s. Pruteni	1582		
	s. Cozmenii Vechi	217	1968	
	s. Drujineni	197	-	
	s. Valea Rusului	663	1968	
	com. Răuțel	4202	2005	
	com. Risipeni	2042	1974	
	s. Risipeni	1070		
	s. Bocșa	972	1974	
	com. Sărata Verde	4574	1990	
	s. Sărata Verde	3159		
	s. Hitrești	584	1990	
	s. Sărata Nouă	831	1990	
	com. Scumpia	3708	1971	
	s. Scumpia	3217	-	
	s. Hîrtop	135	-	
	s. Măgureanca	289	-	
	s. Nicolaevaca	87	-	
	com. Taxobeni	1619	1994	
	s. Taxobeni	1291	-	
	s. Hrubna Nouă	293	-	
	s. Vranești	35	-	
15	Raionul Florești			
	or. Florești	15500	2006	
	or. Ghindești	2000	1987	
	or. Mărculești	2000	În faza de elaborare	Elaborat INCP „URBANPROIECT”
	Alexeevca	673	1972	
	Chirilovca	131	-	
	Dumitrești	626	-	
	Răduțeni Noi	71	-	
	Băhrinești	2317	1983	
	Cașunca	1943	1974	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	Cerțița	1125	1973	
	Ciripcău	1250	1974	
	Ciutulești	2230	1967	
	Ion Vodă	330	-	
	Mărinești	43	-	
	Serbești	393	-	
	Coșerțița	1916	1983	
	Cuhureștii de Sus	1770	-	
	Nicolaevca	255	1982	
	Unchitești	595	-	
	Unchitești- C.F.	107	-	
	Cuhureștii de Jos	1700	-	
	Țepordei	584	-	
	Cunicea	3880	1990	
	Domulgeni	1504	1973	
	Frumușica	1509	1974	
	Frumușica Nouă		-	
	Roșietici	520	1971	
	Cenușa	883	-	
	Roșieticii Vechi	956	-	
	Sănătăuca	3754	-	
	Sevirova	800	1971	
	Ivanovca	559	1972	
	Ștefănești	2245	1963	
	Prodăneștii Vechi	263	-	
	Temeleuți	1162	-	
	Țirgul Vertiujeni	1125	1987	
	Trifănești	1045	1986	
	Alexandrovca	458	1982	
	Vărvăreuca	2855	1973	
	Stîrceni	21	-	
	Văscăuți	997	-	
	Făgădău	79	-	
	Octeabriscoie	227	-	
	Vertiujeni	1860	-	
	Zăluceni	1185	-	
16	Raionul Glodeni			
	or. Glodeni- Stîrcea	10368	1984	
	com. Balatina	5523	-	
	s. Balatina	3862	-	
	s. Clococenii Vechi	749	1972	
	s. Tomeștii Noi	713	-	
	s. Tomeștii Vechi	41	-	
	s. Lipoveț	148	-	
	s. Cajba	1637	1971	
	com. Camenca	2104	-	
	s. Camenca	1199	-	
	s. Brînzeni	357	1974	
	s. Butești	410	-	
	s. Molești	138	-	
	s. Ciuciulea	3629	1973	
	s. Cobani	2577	1980	
	com. Cuhnești	3055	-	
	s. Cuhnești	1832	-	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	s. Bisericani	183	-	
	s. Cot	47	1983	
	s. Movileni	957	-	
	s. Serghieni	36	-	
	com. Danu	3501	-	
	s. Danu	3053	-	
	s. Nicolaevca	333	1975	
	s. Camencuța	115	-	
	s. Dușmani	1940	1974	
	s. Fundurii Noi	976	1980	
	s. Fundurii Vechi	3501	1971	
	s. Hîjdieni	3702	1991	
	com. Iabloana	2913	-	
	s. Iabloana	2808	1969	
	s. Soroca	105	-	
	s. Limbenii Noi	1629	1980	
	s. Limbenii Vechi	1818	1971	
	s. Petrunca	2171	1985	
	s. Sturzovca	4786	1972	
	s. Ustia	1930	1972	
	com. Vișoara	1984	-	
	s. Vișoara	1488	1971	
	s. Moara Domnească	496	-	
17	Raionul Hîncești			
	or. Hîncești	16800	2010	
	localitățile	Informație neprezentată		
18	Raionul Ialoveni			
	Ialoveni	15233	2006	
	Bardar	5050	-	
	Cărbuna	2140	-	
	Cigîrleni	2462	-	
	Costești	11213	-	
	Gangura	913	-	
	Alexandrovca	754	-	
	Misovca	557	-	
	Homuteanovca	156	-	
	Dănceni	2819	-	
	Hanseca	1099	-	
	Horăști	3681	-	Se află în procesul de lucru
	Horodca	1125	-	
	Malcoci	2474	-	
	Mileștii Mici	3819	-	
	Piatra albă	655	1992	
	Molești	2797	2003	
	Nimoreni	2274	1992	Necesită reînnoire cu extindere
	Pojăreni	990	-	
	Puhoi	5601	-	
	Răzeni	7065	-	
	Mileștii Noi	549	-	
	Ruseștii Noi	5098	-	
	Ruseștii Vechi	340	-	
	Sociteni	1519	-	
	Suruceni	2809	-	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	Țîpala	3681	-	
	Bălțați	445	-	
	Budei	244	-	
	Ulmu	3193	-	
	Văratic	1072	-	
	Văsieni	4096	-	
	Zîmbreni	2186	-	
	Găureni	530	-	
19	Raionul Leova			
	or. Leova	10006	-	
	or. Iargara	4343	1975	
	s. Meșeni	62	-	
	s. Baiuș	1018	1976	
	s. Cociulica Nouă	218	-	
	s. Hîrtop	82	-	
	s. Beștemac	1046	1978	
	s. Pitești	49	-	
	s. Borogani	4502	1983	
	s. Cazangic	1055	1982	
	s. Frumușica	242	1971	
	s. Seliște	306	-	
	s. Ceadîr	1232	1978	
	s. Cneazevca	948	1978	
	s. Cîzlar	184	-	
	s. Colibabovca	1135	1989	
	s. Covurlui	1569	1991	
	s. Copcui	1553	1991	
	s. Filipeni	3615	-	
	s. Hănăsenii Noi	1048	-	
	s. Nicolaevca	61	-	
	s. Orac	1022	-	
	s. Romanovca	553	1969	
	s. Sărata Nouă	1522	1992	
	s. Rezeși	1342	1985	
	s. Sărăteni	760	1971	
	s. Victoria	150	-	
	s. Sărățica Nouă	744	-	
	s. Cîmpul Drept	400	-	
	s. Sîrma	1074	-	
	s. Tigheci	2235	1969	
	s. Cuporani	363	-	
	s. Tochile Răducani	1575	1975	
	s. Tomai	3616	1967	
	s. Tomaiul Nou	412	1981	
	s. Sărățica Veche	341	-	
	s. Vozneseni	682	1971	
	s. Troian	318	1987	
	s. Troița	365	1987	
20	Raionul Nisporeni			
	or. Nisporeni	12061	-	În 2002 a fost elaborat PUZ
21	Raionul Ocnița			
	or. Ocnița	9300	1987	
	or. Otaci	7300	1992	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	or. Frunze	1800	1986	
	com. Bîrlădeni	764	-	
	s. Paladea	596	-	
	s. Rujnița	1398	-	
	s. Bîrnova	2547	-	
	com. Calarașovca	1826	1973	
	s. Berezovca	675	1974	
	s. Clocușna	2503	1971	
	com. Corestăuți	1039	-	
	s. Stălinești	8	-	
	com. Dîngeni	1772	1968	
	loc.c.f. Grinăuți	102	-	
	s. Gîrbova	1502	1968	
	com. Grinăuți-Moldova	903	1969	
	s. Grinăuți-Raia	789	1969	
	loc.c.f. Rediul- Mare	820	-	
	s. Hădărăuți	2080	1971	
	com. Lencăuți	953	1973	
	s. Verejeni	1126	1972	
	com. Lipnic	2743	1973	
	s. Paustova	772	1973	
	s. Mereșeuca	1212	1981	
	s. Mihălășeni	1317	1971	
	Grinăuți (colegiul agr.)	39	-	
	s. Naslșavcea	1202	1971	
	com. Ocnița	2918	1973	
	s. Maiovca	154	-	
	s. Sauca	1978	1968	
	s. Unguri	1501	-	
	com. Vălcineț	1679	1973	
	s. Codreni	910	1973	
22	Raionul Orhei			
	or. Orhei	33300	2010	PUG actualizat
	localitățile	Informație neprezentată		
23	Raionul Rezina			
	Or. Rezina	12676	2008	
	Bușăuca	1169	1985	
	Cinișeuți	2667	1984	
	Echimăuți	2211	1986	
	Chiduleni	1201	1986	
	Gordinești	1067	1986	
	Horodiște	1307	1972	
	Ignăței	2512	1969	
	Cogîlniceni	601	1985	
	Cuizăuca	1534	1975	
	Lalova	1501	1973	
	Lipcenii	643	1972	
	Mateuți	2004	1973	
	Meșeni	900	1985	
	Mincenii de Jos	745	1985	
	Otac	662	1973	
	Păpăuți	1506	1987	
	Pripiceni	1175	1983	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	Peciște	1873	1973	
	Pereni	597	1973	
	Saharna Nouă	1562	1972	
	Slolonceni	1689	1984	
	Sîrcova	2277	1972	
	Trifești	833	1972	
	Țareuca	3058	1972	
24	Raionul Rîșcani			
	or. Rîșcani	11068	1983	
	s. Balanul Nou	418	1971	
	s. Ramazani	574	1971	
	or. Costești	2231	1971	
	s. Damașcani	352	1992	
	s. Duruitoarea Veche	366	-	
	s. Pascauți	934	1962	
	s. Proscureni	170	1971	
	s. Alexandrești	260	1983	
	s. Cucuieții Noi	247	1983	
	s. Cucuieții Vechi	447	1983	
	s. Ivănești	133	1983	
	s. Aluniș	1876	1970	
	s. Borosenii Noi	2000	1974	
	s. Braniște	498	1971	
	s. Avrămeni	510	-	
	s. Reteni	255	-	
	s. Reteni-Vasileuți	200	-	
	Corlăteni	5539	1991	
	Duruitoare Nouă	895	1972	
	Dumeni	202	-	
	s. Grinăuți	1183	-	
	s. Gălășeni	1036	1973	
	s. Mălăești	736	-	
	s. Hiliuți	2458	1986	
	s. Horodiște	914	1984	
	s. Malinovscoe	1240	1970	
	s. Lupăria	229	-	
	s. Mihăileni	4427	1989	
	s. Nihoreni	3199	1983	
	s. petrușeni	1193	1990	
	s. Pîrjota	1669	1989	
	s. Pocimbăuți	670	1972	
	s. Pociumbeni	912	1971	
	s. Druța	443	-	
	s. Răcăria	1390	1984	
	s. Ușurei	446	-	
	s. Recea	2573	1985	
	s. Sverdiac	540	1985	
	s. Slobozia Recea	158	-	
	s. Singureni	1586	1991	
	s. Sturzeni	1504	1983	
	s. Șaptebani	1699	1986	
	s. Șumna	112	1971	
	s. Bulhac	242	1971	
	s. Cepăria	254	-	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	s. Vasileuți	1394	1965	
	s. Ciubara	418	1972	
	s. Mihăilenii Noi	245	-	
	s. Moșeni	680	-	
	s. Știubieni	437	-	
	s. Văratice	2215	1973	
	s. Zăicani	3052	1969	
25	Raionul Sîngerei			
	or. Sîngerei	12665	2006	
	Vrănești	807	-	
	Biruința	3574	1979	
	Alexăndrești	1532	1966	
	Grigorești	1595	1979	
	Heciul Vechi	1767	1971	
	Țiplești	1101	1974	
	Țiplețești	1152	1974	
	Bălășești	1804	1981	
	Sloveanca	796	-	
	Biliceni Noi	1005	1969	
	Lipovanca	120	-	
	Mîndreștii Noi	1541	1971	
	Biliceni Vechi	3445	1970	
	Coadă Iazului	409	-	
	Bursuceni	1289	1972	
	Slobozia Măgura	499	1972	
	Chișcăreni	4692	1972	
	Nicolaevca	335	-	
	Slobozia-Chișcăreni	1099	1972	
	Ciuciuieni	1028	1970	
	Brejeni	225	-	
	Copăceni	2604	1968	
	Antonovca	106	1973	
	Evghenievca	297	1973	
	Gavrilovca	13	1973	
	Petrovca	355	1973	
	Vladimireuca	137	1973	
	Coșcodeni	1044	1972	
	Bobletici	588	1972	
	Flămînzei	1537	-	
	Cotiujeii Mici	1224	1971	
	Alexeuca	586	-	
	Gura-Oituz	145	-	
	Cubolta	2318	1974	
	Mărășești	187	-	
	Dobrogea Veche	1422	1974	
	Cotovca	72	-	
	Dobrogea Nouă	551	1974	
	Drăgănești	2591	1968	
	Chirileni	334	-	
	Sacarovca	349	-	
	Dumbrăvița	1892	1971	
	Bocancea-Schit	381	-	
	Valea lui Vlad	431	1971	
	Grigorăuca	1725	1972	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	Cozești	666	-	
	Petropavlovca	342	-	
	Heciul Nou	2292	1969	
	Trifănești	574	-	
	Iezărenii Vechi	2070	1968	
	Iezărenii Noi	44	-	
	Izvoare	535	1972	
	Valea Norocului	381	1973	
	Pepeni	4620	1972	
	Pepenii Noi	627	1972	
	Răzălai	864	1972	
	Romanovca	140	-	
	Prepelița	2858	1967	
	Clișcăuți	183	-	
	Mihailovca	806	1980	
	Șestaci	14	-	
	Rădoaia	5834	1968	
	Tăura Veche	607	1981	
	Tăura Nouă	289	-	
	Sîngereii Noi	3835	1971	
	Mărinești	1481	-	
	Țambula	634	1970	
	Octeabriscoe	764	1972	
	Pălăria	65	-	
26	Raionul Soroca			
	or. Soroca	40000	1981	
	localitățile	Informație neprezentată		
27	Raionul Strășeni			
	or. Strășeni	21600	2009	
	s. Făgureni			
	or. Bucovăț	1800	1979	
	s. Rasvet		-	
	s. Căpriană	2010	1982	
	s. Chirianca	1204	1980	
	com. Codreanca	2562	1977	
	s. Lupa Rece			
	s. Cojușna	7019	2005	
	s. Doina	1160	1987	
	com. Gălești	2975	1987	
	s. Găleștii Noi		1985	
	com. Ghelăuza	1340	1980	
	s. Saca		-	
	com. Greblești	880	-	
	com. Lozova	7000	1973	
	s. Stejăreni		-	
	com. Micăuți	3330	1979	
	s. Gornoe		1995	
	com. Micleușeni	2589	1969	
	s. Huzun		-	
	s. Negrești	1447		
	s. Onești	967	1975	
	com. Pânășești	3600	1982	
	s. Ciobanca		-	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	com. Rădeni	3500	1986	
	s. Zamcioji			
	s. Drăgușeni			
	s. Recea	2193	1982	
	s. Românești	1410	1974	
	s. Roșcani	1670	1969	
	s. Scoreni	3969	1977	
	s. Sireți	6000	1983	
	s. Tătărești	1500	1993	
	s. Țigănești	1380	1975	
	s. Voinova	1703	1981	
	s. Vorniceni	6500	1975	
	s. Zubrești	3560	1985	
28	Raionul Șoldănești			
	or. Șoldănești	7780	1981	
	s. Alcedar	1280	1970	
	s. Curatura	580	-	
	s. Vadul-Rașcov	1850	-	
	s. Socol	580	-	
	s. Găuzeni	1110	1991	
	s. Chpeșca	1865	-	
	s. Climăuții de Jos	1400	-	
	s. Cot	492	-	
	s. Cotiujenii Mari	4841	1974	
	s. Cobâlea	121	-	
	s. Cușelăuca	98	-	
	s. Cobîlea	3339	1970	
	s. Cușmirca	2849	-	
	s. Hlingeni	1136	1973	
	s. Mihuleni	872	1972	
	s. Olișcani	3240	-	
	s. Parcani	809	-	
	s. Pohoarna	2496	1973	
	s. Poiana	1074	-	
	s. Dobrușa	458	-	
	s. Recești	462	-	
	s. Zahorna	376	-	
	s. Rogojeni	665	1989	
	s. Rogojeni	112	-	
	s. Râspopeni	3539	1991	
	s. Fuzăuca	1091	1972	
	s. Sămășcani	1612	-	
	s. Salcia	1155	1980	
	s. Lelina	29	-	
	s. Șestaci	1422	-	
	s. Șipca	858	-	
	s. Odaia-Alcedar	-	-	Pe cale de dispariție
29	Raionul Ștefan Vodă			
	or. Ștefan Vodă	7800	1992	
	com. Alava	475	1988	
	s. Antonești	2714	1985	
	s. Brezoaia	1017	1982	
	s. Carahasani	3004	1988	
	s. Căplani	3562	1988	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	s. Cioburciu	2863	1982	
	s. Copceac	2571	1984	
	s. Crocmaz	2947	1988	
	s. Ermoclia	4237	1983	
	s. Feștelița	2847	1978	
	s. Marianca de Jos	568	1983	
	s. Olănești	5254	1975	
	s. Palanca	2007	1984	
	s. Popeasca	2698	1990	
	com. Purcari	2887	1982	
	com. Răscăieți	3602	1982	
	s. Semionovca	826	1975	
	s. Slobozia	3816	1964	
	s. Ștefănești	1206	1975	
	s. Talmaza	7169	1975	
	s. Tudora	2121	1985	
	s. Volintiri	4026	1980	
30	Raionul Taraclia			
	or. Taraclia	13756	1968	1 etapă
	or. Taraclia PUG – Centru.		2002	
	PUG noului microraion		1981	2 și 3-a etapă
	s. Tvardița	5967	2006	
	s. Corten	3393		
	s. Valea-Perjei	4941		
	s. Caraiclia	2104	1965	
	s. Novoselovca	1387	1984	
	s. Musait	1144	1987	
	s. Budei			
	s. Dermenji			
	s. Aluat	1134	1965	
	s. Vinogradovca	556	1968	
	s. Ciumai	891	1984	
	s. Mirnoe	267	1984	
	s. Chirilovca	216	1983	
	s. Salcia	341	1981	
	s. Orehovca	29	-	
	s. Borceag		1985	
	s. Carbolia		1984	
	s. Svetlii		1983	
	s. Nijneaia Albota	889	1971	
	s. Gîrtoc	446	1986	
	s. Haljichioi	301	1986	
	s. Verhneaia Albota	1268	1975	
	s. Sofievca	839	-	
	s. Roșița	148	-	
	s. Barabani	996	1986	
	s. Cialîc	460	1986	
	s. Samurza	252	-	
	s. Novii Corten	238	-	
31	Raionul Telenești			
	or. Telenești	6711	2006	
	s. Mihălașa	1341	2006	
	s. Mihălașa Nouă	305	2006	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	com. Bănești			
	s. Bănești	2326	1972	
	s. Băneștii Noi	804	1972	
	s. Bogzești	670	1972	
	com. Brînzanii Noi			
	s. Brînzanii Noi	947	1972	
	s. Brînzanii Vechi	1898	1972	
	s. Budai	2026	1970	
	com. Cazanești			
	s. Cazanești	1924	1973	
	s. Vadul Leca	1296	1973	
	s. Vadul Leca Nouă	24	-	
	s. Chistelnița	3415	1973	
	com. Chițcani			
	s. Chițcanii Vechi	2170	1970	
	s. Chițcanii Noi	350	1970	
	s. Ciulcani	1596	1982	
	s. Cîsla	843	1972	
	s. Codrul Nou	690	1974	
	s. Coropcenii	1448	1972	
	s. Crasnașeni	1288	1972	
	com. Ghiliceni			
	s. Ghiliceni	1732	1973	
	s. Cicioaia	830	1972	
	s. Cicioaia Nouă	25	-	
	s. Hiriseni	1744	1985	
	s. Inești	2432	1972	
	s. Leușeni	1939	1976	
	com. Mîndrești			
	s. Mîndrești	4153	1982	
	s. Codru	672	1982	
	com. Negureni			
	s. Negureni	2874	1966	
	s. Chersac	21	-	
	s. Dobrușa	29	-	
	s. Nucărenii	1054	1987	
	s. Ordasei	932	1972	
	com. Pîstrueni			
	s. Pîstrueni	791	1974	
	s. Hîrtop	269	-	
	s. Pîstruonii Noi	108	-	
	com. Ratuș			
	s. Ratuș	936	1972	
	s. Mîndra	385	1966	
	s. Sărătenii Noi	290	1966	
	s. Zaicani	168	1966	
	s. Zaicani Noi	160	1966	
	Com. Sărătenii Vechi			
	s. Sărătenii Vechi	2607	1980	
	s. Zahareuca	264	1991	
	s. Scorteni	2520	1976	
	Com. Suhuluceni			
	s. Suhuluceni	1352	1963	
	s. Ghermanești	552	1963	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	Com. Tirsitai			
	s. Tirsitai	1665	1970	
	s. Flutura	269	-	
	s. Țințăreni	1888	1989	
	s. Vasieni	1276	1976	
	s. Verejeni	2904	1972	
	Com. Zgardești			
	s. Zgardești	932	1972	
	s. Bondareuca	4	1972	
	s. Ciofu	19	-	
32	Raionul Ungheni			
	or. Ungheni	31100	1996	
	or. Cornești	2631	1983	
	s. Romanovca	529	1983	
	com. Agronomovca	1244		
	s. Agronomovca	798	1970	
	s. Zozulenii Noi	360	-	
	s. Negurenii Noi	86	-	
	com. Alexeevca	1361		
	s. Alexeevca	1163	1982	
	s. Lidovca	107	-	
	s. Săghieni	91	-	
	com. Boghenii Noi	2060		
	s. Boghenii Noi	643	1983	
	s. Boghenii Vechi	490	-	
	s. Mircești	393	-	
	s. Poiana	389	-	
	s. Izvorenii	145	-	
	com. Buciumeni	1474		
	s. Buciumeni	703	-	
	s. Florești	771	1978	
	s. Bumbăta	2554	1970	
	s. Bușila	2135	1989	
	s. Cetireni	2300	1973	
	s. Chirileni	2137	1989	
	com. Cioropcani	2663		
	s. Cioropcani	1565	1974	
	s. Stolniceni	825	1977	
	s. Bulhac	273	-	
	com. Condrătești	1400		
	s. Condrătești	1020	1968	
	s. Curtoaia	380	-	
	s. Cornești	2579	1983	
	s. Cornova	1076	1984	
	s. Costuleni	3252	1979	
	com. Florițoaia Veche	2213		
	s. Florițoaia Veche	1026	1984	
	s. Florițoaia Nouă	438	1970	
	s. Grozasca	749	1970	
	com. Hîrcești	1988		
	s. Hîrcești	751	-	
	s. Drijba	500	1982	
	s. Veverița	189	-	

Nr.	Localitatea (raion, municipiu, oraș, sat)	Nr de locuitori	Data elaborării/actualizării a PUG-lui,	Elaboratorul
	s. Mînzătești	510	-	
	s. Leordoiaia	38	-	
	com. Măcărești	4718		
	s. Măcărești	3343	1988	
	s. Frăsinești	1375	1983	
	s. Măgurele	962	1973	
	com. Mănoilești	3524		
	s. Mănoilești	906	1970	
	s. Vulpești	1558	1970	
	s. Rezina	877	1974	
	s. Novaia Nicolaevca	183	-	
	com. Morenii Noi	1274		
	s. Morenii Noi	1133	1973	
	s. Șicoveț	141	-	
	s. Năpădeni	1036	1984	
	com. Negurenii Vechi	2219		
	s. Negurenii Vechi	665	1983	
	s. Zozulenii Vechi	412	-	
	s. Țîghira	721	1973	
	s. Coșeni	421	-	
	com. Petrești	4330		
	s. Petrești	3813	1976	
	s. Medeleni	517	1974	
	com. Pîrlița	5748		
	s. Pîrlița	5120	2005	
	s. Hristoforovca	628	-	
	s. Rădenii Vechi	2039	1971	
	com. Sculeni	5706		
	s. Sculeni	2875	1974	
	s. Gherman	1882	1975	
	s. Blindești	599	1974	
	s. Floreni	350	-	
	com. Sinești	1310		
	s. Sinești	1282	1973	
	s. Pojarna	28	-	
	s. Teșcureni	1109	1970	
	com. Todirești	4310		
	s. Todirești	3255	1898	
	s. Greseni	1055	1973	
	s. Unțești	1899	1991	
	com. Valea Mare	3324		
	s. Valea Mare	1723	1984	
	s. Morebnii vechi	626	1984	
	s. Buzduganii de Sus	749	1974	
	s. Buzduganii de Jos	496	-	
	com. Zagarancea	4033		
	s. Zagarancea	1867	1975	
	s. Semeni	1894	1967	
	s. Elizavetovca	272	-	
	UTA Găgăuzia			
	Orașele	Informația neprezentată		
	localitățile	Informația neprezentată		

6.2 Documente de drept internațional, european și național de referință

1. Declarația Universală a Drepturilor Omului din 10.12.1948 (art.17) // *Aderat la Declarație prin Hotărârea Parlamentului RM nr.217 din 28.07.1990.-Tratate internaționale. Vol. 1. -1998, pag.11.*
2. Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale din 04.11.1950 (Art.1 din Primul Protocol adițional la Convenție) // *Ratificată prin Hotărârea Parlamentului RM nr.1298 din 24.07.1997.-Tratate internaționale. Vol. 1. -1998, pag.341.*
3. Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10.1985.-*Tratate internaționale.-1999, Vol.14, pag.14.*
4. Constituția RM din 29.07.1994 (art. art. 9, 46, 54, 109, 126, 127, 128) // *M.O. Nr.1 din 12.08.1994.*
5. Codul civil al RM, *adoptat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002 // M.O.Nr.82-86/661 din 22.06.2002.*
6. Codul funciar al RM, *adoptat prin Legea nr.828 din 25.12.1991 // Republicat în M.O.Nr.107 din 04.09.2001.*
7. Codul subsolului al RM, *adoptat prin Legea nr.3 din 02.02.2009//M.O.Nr.75-77/197 din 17.04.2009.*
8. Codul silvic al RM, *adoptat prin Legea nr.887 din 21.06.1996 // M.O.Nr.4-5/36 din 16.01.1997.*
9. Codul apelor al RM, *adoptat prin Legea nr.1532 din 22.06.1993//M. Parlamentului Nr.10/287 din 01.10.1993.*
10. *Lege cu privire la parteneriatul public-privat nr. 179 din 10.07.2008 // M.O. Nr. 165-166/605 din 02.09.2008.*
11. *Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007 // M.O.Nr.90-93/401 din 29.06.2007.*
12. *Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91 din 05.04.2007 // M. O.Nr.70-73/316 din 25.05.2007.*
13. *Legea privind dezvoltarea regională în Republica Moldova (Nr. 438 din 28.12.2006) // M.O. Nr. 21-24/68 din 16.02.2007.*
14. *Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 //M.O. Nr.32-35/116 din 09.03.2007.*
15. *Legea privind descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006 //M.O. Nr. 29-31/91 din 02.03.2007.*
16. *Legea cu privire la formarea bunurilor imobile (nr.354 din 28.10.2004) // M.O.Nr.233-236/999 din 17.12.2004.*
17. *Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989 din 18.04.2002 // M.O.Nr.102/773 din 16.07.2002.*
18. *Legea cu privire la organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr.764 din 27.12.2001 // M.O.Nr.16/53 din 29.01.2002.*
19. *Legea condominiului în fondul locativ (nr.913 din 30.03.2000) // M.O.Nr.130-132/915 din 19.10.2000.*
20. *Legea contenciosului administrativ nr.793 din 10.02.2000 // M.O. Nr.57-58/375 din 18.05.2000.*
21. *Legea cu privire la proprietatea publică a UAT nr.523 din 16.07.1999 // M.O.Nr.124-125/611 din 11.11.1999.*
22. *Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică (nr.488 din 08.07.1999) // M.O.Nr.42-44/311 din 20.04.2000.*
23. *Legea cadastrului bunurilor imobile (nr.1543 din 25.02.1998)// M.O.Nr.44-46/318 din 21.05.1998.*
24. *Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (nr.1308 din 25.07.1997) // Republicată în M.O. Nr.147-149 din 06.12.2001.*
25. *Legea cu privire la concesiuni (nr.534 din 13.07.1995) // M.O.Nr.67/752 din 30.11.1995.*
26. *Legea privatizării fondului de locuințe (nr.1324 din 10.03.1993) // M.O.Nr.5/37 din 13.01.2000.*
27. *Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar (nr.1247 din 22.12.1992) // M.O. Nr.002 din 01.02.1993.*
28. *Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi (nr.845 din 03.01.1992) // Monitorul Parlamentului Nr.2/33 din 28.02.1994).*
29. *Hotărârea Curții Constituționale pentru controlul constituționalității unor dispoziții legale și normative privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (nr.12 din 21.04.2005) // M.O.-Nr.67-68/10 din 06.05.2005.*

30. Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 // *M.O.Nr.41-44/185 din 24.02.2009.*
31. Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008// *M.O.Nr.226-229/1437 din 19.12.2008.*
32. Regulamentul cu privire la modul de atribuire, modificare a destinației și schimbul terenurilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1451 din 24.12.2007 // *M.O.Nr.5-7/24 din 11.01.2008.*
33. Regulamentul privind consolidarea terenurilor agricole, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1075 din 01.10.2007 // *M.O. Nr. 161-164/1123 din 12.10.2007.*
34. Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1491 din 28.12.2001//*M.O.Nr.5-8/54 din 10.01.2002.*
35. 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 // *M.O.Nr.90-91/936 din 01.10.1998.*
36. Hotărârea Guvernului cu privire la modul de evaluare și vânzare-cumpărare a obiectelor din fondul de imobile nelocuibile arendate pînă la 1 ianuarie 1997 (*nr.349 din 21.06.1996*) // *M.O. Nr. 049 din 25.07.1996.*
37. Regulamentul cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.24 din 11.01.1995//*M.O.Nr.14/62 din 07.03.1995.*
38. Hotărârea Guvernului despre aprobarea modelelor unice ale documentelor ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară (*nr.449 din 29.06.1992*) // *MO Nr.6/142-1 din 30.06.1992.*
39. Regulamentul cu privire la comisiile funciare sătești, de orășel, orășenești și raionale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.130 din 02.03.1992 // *Monitor Nr.03 din 30.03.1992.*
40. Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru (*nr.112 din 22.06.2005*), înregistrată la Ministerul Justiției cu nr.423 la 17.10.2005 // *M.O.Nr.142-144/487 din 28.10.2005.*
41. Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru (nr.107 din 27.05.2003), înregistrată la Ministerul Justiției cu nr.335 la 26.06.2003 // *M.O.-2003.-Nr.177-181/229.*
42. Regulamentul cu privire la organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.70/4 din 11.04.2007//*www.chisinau.md.*
43. Scrisoarea instructivă a Managerului Oficiului de implementare a Primului Proiect de Cadastru „Privind lista documentelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile nr.01-345 din 25.12.1998 // *Cadastrul bunurilor imobile // Vol.II // ANCRFG/OIPPC // Alcătuitori: Stratulat I., Gînju V. // Chișinău.-1999.*
44. Codul practic cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin ordinul Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru din 11.04.2006 // www.arfc.gov.md // www.cadastru.md.
45. Hotărârea Curții de Conturi nr.47 din 02.09.2011 privind Raportul auditului Sistemului informațional automatizat “Cadastrul bunurilor imobile” al Întreprinderii de Stat “Cadastru” // *Monitorul Oficial 176-181/47, 21.10.2011*
46. Hotărârea Curții de Conturi nr.8 din 09.02.2011 privind Raportul auditului implementării Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile în anii 2008-2009 // *Monitorul Oficial 34-36/11, 04.03.2011*
47. Legea pentru interpretarea unor prevederi ale Legii privatizării fondului de locuințe nr. 643 din 14.11.1995 // *M.O. Nr. 70 din 14.12.1995.*
48. Legea privind protecția socială a cetățenilor care au avut de suferit de pe urma catastrofei de la Cernobil nr. 909 din 30.01.1992 // *M.O. Nr. 001 din 01.02.1992.*
49. Legea cu privire la protecția socială specială a unor categorii de populație nr. 933 din 14.04.2000 // *M.O. Nr. 70-72 din 22.06.2000.*
50. Legea cu privire la fondul locativ cu statut special nr. 982 din 19.09.1996 // *M.O. Nr. 31-32 din 15.05.1997.*

51. Regulamentul cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, a subdiviziunilor lor, clădirilor, construcțiilor și altor mijloace fixe aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 688 din 09.10.1995 // M.O. Nr. 10 din 15.02.1996.
52. Regulamentul privind atragerea mijloacelor financiare pentru construcția de locuințe prin utilizarea certificatelor de locuințe aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 601 din 29.10.1996 // M.O. Nr. 078 din 05.12.1996.
53. Hotărârea Guvernului nr. 378 din 22.04.1997 privind aprobarea Concepției sistemului de exploatare a fondului construit existent // M.O. Nr. 031 din 15.05.1997.
54. Hotărârea Guvernului nr. 814 din 09.11.1994 cu privire la instruirea Consiliului interdepartamental pentru problemele coordonării și realizării principiilor de bază ale Concepției locative naționale și a Centrului național pentru așezări umane (HABITAT)// M.O. Nr. 016 din 08.12.1994.
55. Hotărârea Guvernului nr. 349 din 21.06.1996 cu privire la modul de evaluare și vânzare-cumpărare a obiectelor din fondul de imobile nelocuibile arendate pînă la 1 ianuarie 1997// M.O. Nr. 49-50 din 25.07.1996.
56. Hotărârea Guvernului nr. 300 din 12.03.2002 privind unele măsuri de redresare a situației fondului de locuințe din mun. Chișinău // M.O. Nr. 100 din 11.07.2002.
57. Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 // M.O. Nr. 29-31 din 28.02.2002.
58. Hotărârea Guvernului nr. 1224 din 21.12.1998 privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova // M.O. Nr. 003 din 14.01.1999.
59. Hotărârea Guvernului nr. 1271 din 27.09.2002 cu privire la extinderea acțiunii Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova asupra căminelor // M.O. Nr. 135 din 03.10.2002.
60. Hotărârea Guvernului nr. 421 din 05.04.2002 cu privire la renovarea și reabilitarea termică a blocurilor de locuit construite // M.O. Nr. 50-52 din 11.04.2002.
61. Hotărârea Guvernului nr. 416 din 10.05.1999 cu privire la aprobarea Strategiei pieței spațiului locativ și altor bunuri imobiliare // M.O. Nr. 050 din 20.05.1999.
62. Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010 // M.O. Nr. 155-158 din 03.09.2010.
63. Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996 // M.O. Nr. 25 din 25.04.1996.
64. Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17.05.1996 // M.O. Nr. 1-2 din 02.01.1997.
65. Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 5 din 05.01.1998 // M.O. Nr. 14 din 26.02.1998.
66. Regulamentul-cadru privind activitatea organelor locale de arhitectură și urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 499 din 30.05.2000 // M.O. Nr. 65-67 din 08.06.2000.
67. Regulamentul cu privire la modul de elaborare, avizare și aprobare a planurilor urbanistice generale ale localităților din Republica Moldova aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 626 din 18.09.1992 // M.O. Nr. 009 din 30.09.1992.
68. Hotărârea Guvernului nr. 688 din 10.06.2003 cu privire la structura și statele de personal ale primăriilor satelor (comunelor), orașelor (municipiilor) // M.O. Nr. 116-120 din 13.06.2003.
69. Regulamentul privind consultarea populației în procesul elaborării și aprobării documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 951 din 14.10.1997 // M.O. Nr. 076 din 20.11.1997.
70. Regulamentul privind întocmirea și ținerea cadastrului funcțional urban aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1300 din 27.11.2001 // M.O. Nr. 147-149 din 06.12.2001.

6.3 Chestionare de analiză a descentralizării proprietăților

Chestionar 1. Tabelul de mai jos cuprinde o lista a bunurilor din proprietatea publica si private a statului si a UAT care vor fi marcate prin semnul "X" care sa marcheze proprietarul (stat sau UAT) si forma de proprietate asupra bunului (publica sau private) în funcție de IMPORTANTA și de FOLOSINTA

Denumirea bunului	Regimul proprietății						Comentarii, explicatii, detalieri	
	Publica			Privata				
	Stat	UAT		Stat	UAT			Alte forme
		I	II		I	II		
bogatiile de orice natura ale subsolului, in stare de zacament	X							
apele de suprafata, cu albiile lor minore în interior		X						
idem de granit ă	X							
malurile si cuvetele lacurilor	X							
apele subterane		X					Apele Moldovei	
caile navigabile interioare		-						
padurile si terenurile destinate impaduririi	X						Moldsilva	
terenurile care servesc nevoilor de cultura, de productie ori de administratie silvica		X						
iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice,	X						Moldsilva Apele Moldovei	
terenurile obținute prin lucrări de îndiguiri, de desecări și de combatere a eroziunii solului		X						
terenurile institutelor și stațiunilor de cercetări științifice și ale unităților de învățământ agricol și silvic, destinate cercetării și producerii de semințe și de material săditor din categoriile biologice și de animale de rasă		-						
parcurile si rezervațiile naturale și monumentele naturii	X	-						
Parcuri si locuri de agrement in exteriorul oraselor/comunelor		X						
Parcuri si locuri de agement în intravilanul oraselor/comunelor		X						
infrastructura căilor ferate, inclusiv tunelele și lucrările de artă	X							
drumurile naționale - autostrăzi, drumuri expres, drumuri principale, secundare la nivel APL	X	X						
rețelele de transport al energiei electrice		X					Energie electrica privata	
spectre de frecvență și rețelele de transport și de distribuție de telecomunicații	X							
canalele magistrale și rețelele de distribuție pentru irigații, cu prizele de apa aferente		X						

Denumirea bunului	Regimul proprietății						Comentarii, explicații, detalieri
	Stat	Publica		Stat	Privata		
		UAT			UAT		
	I	II		I	II		
conductele de transport al țițeiului, al produselor petroliere și al gazelor naturale	x						
lacurile de acumulare și barajele acestora							
digurile de apărare împotriva inundațiilor							
lucrările de regularizare a cursurilor de ape							
cantoanele hidrotehnice, stațiile hidrologice, meteorologice și de calitate a apelor							
terenurile destinate exclusiv instrucției militare							
pichetele de grăniceri și lucrări de apărare a țării							
pistele de decolare, aterizare, căile de rulare și platformele pentru îmbarcare-debarcare situate pe acestea și terenurile pe care sunt amplasate							
statuile și monumente		x					
ansamblurile și siturile istorice și arheologice							
muzeele	x						
terenurile și cladirile în care își desfășoară activitatea administrația prezidențială							
terenurile și cladirile în care își desfășoară activitatea autoritatea parlamentului și instituțiile subordonate							
terenurile și cladirile în care își desfășoară activitatea Guvernul și instituțiile / agenții economici subordonați	x						
terenurile și cladirile în care își desfășoară activitatea ministerele și instituțiile / agenții economici subordonați	x						
terenurile și cladirile în care își desfășoară activitatea autoritățile publice locale și instituțiile și agenții economici subordonați		x					
terenurile și cladirile în care își desfășoară activitatea instituțiile de cercetare fundamentală							

Chestionar 2 - Matricea proprietăților necesare realizării unor funcțiuni publice

Bunuri care sunt utilizate in procesul de furnizare a serviciilor publice	Regimul proprietății						Competente de organizare si reorganizare a serviciului			Competente de coordonare metodologica			Competente de finanț are		
	Publica			Privata			Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.	
	Stat	Adm.loc.		Stat	UAT			Alti	I		II	I		II	I
		I	II		I	II	I			II					
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea de aparare nationala	X														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea de cercetare si dezvoltare pentru aparare	-														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de politie	X														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de jandarmerie															
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea serviciile de siguranta nationala	X														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea serviciile de protectie contra incendiilor	X														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea de paza si supraveghere a frontierelor	-														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea autoritatile judecatoresti	X														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea penitenciarele	-														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea pserviciile de protectie civila	X														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea casele de copii	X														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea cresele	-														
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de invatamant prescolar		X													
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de invatamant gimnazial		X													
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de invatamant liceal		x													
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea	X														

Bunuri care sunt utilizate in procesul de furnizare a serviciilor publice	Regimul proprietății							Competente de organizare si reorganizare a serviciului			Competente de coordonare metodologica			Competente de finanț are			
	Publica			Privata				Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.		
	Stat	Adm.loc.		Stat	UAT		Alti		I	II		I	II		Cent	I	II
		I	II		I	II											
unitati de invatamant postliceal																	
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de invatamant postliceal	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de invatamant universitar si potuniversitar	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de invatamant vocational/ profesional	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitati de invatamant special	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea centre de specializare, perfecționare, calificare și recalificare	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea taberele scolare		X															
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea spitalele generale	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea spitalele de specialitate	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea unitatile medico-sociale	-																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea maternitatile	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea sanatoriile balneare si de recuperare	-																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea centrele medicale cu paturi	-																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea policlinicile	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea policlinicile	-																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea bibliotecii	X																
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea	X																

Bunuri care sunt utilizate in procesul de furnizare a serviciilor publice	Regimul proprietății						Competente de organizare si reorganizare a serviciului			Competente de coordonare metodologica			Competente de finanț are		
	Publica			Privata			Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.	
	Stat	Adm.loc.		Stat	UAT			Alti	I		II	I		II	I
		I	II		I	II	I			II					
muzee															
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea institutii publice de spectacole și concerte			X												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea școli populare de artă și meserii			X												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea case de cultură			X												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea camine culturale			X												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea case de cultură			-												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea centre pentru conservarea și promovarea culturii tradiționale			-												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea universitati populare			-												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea presa			x												
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea editurile															
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea centre culturale															
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea gradinile botanice															
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea sal de sport		X													
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea baze sportive		X													
stadioane		X													
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea cantine de ajutor social		-													
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea camine de batrani		X													

Bunuri care sunt utilizate in procesul de furnizare a serviciilor publice	Regimul proprietății						Competente de organizare si reorganizare a serviciului	Competente de coordonare metodologica				Competente de finanț are					
	Publica			Privata				Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.		Adm Cent	Adm.loc.		
	Stat	Adm.loc.		Stat	UAT		Alti		I	II		I	II		Cent	I	II
		I	II		I	II											
terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea centre de zi pentru varstnici		-															
teren, cladiri pentru furnizarea gazului metan		-															
retele pentru furnizarea gazului metan																	
teren, cladiri, pentru furnizarea agentului termic in sistem centralizat		X															
retele pentru furniyarea agentului termic		X															
teren, cladiri pentru furnizarea energiei electrice	X																
retele pentru furnizarea energiei electrice	X																
teren, cladiri pentru furnizarea apei		X															
retele pentru furnizarea apei		X															
teren, cladiri pentru furnizarea serviciului de canalizare		X															
retele de canalizare		X															
stațiile de tratare apei		X															
deponeuri de gunoi menajer		X															
statii de tratare si epurare a apelor uzate		X															
incineratoare de gunoi		-															
drumuri publice		X															
poduri		X															
strazi		X															
trotuare		X															
piete																	
saloane de expozitii																	
platforme si parcuri industriale si tehnologice																	
targuri																	
oboare																	
zone de agrement																	
dotari edilitare																	
cimitire																	
lacase de cult																	
locuinte sociale																	