

**GHIDUL AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

**MANAGEMENTUL  
PROPRIETĂȚII PUBLICE**

**Ilie TEACĂ  
Andrei RUSU  
Veaceslav BULAT**

**Chișinău, 2015**



MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS OF DENMARK  
DANIDA Development Cooperation



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

Mai multe informații despre activitățile desfășurate de Programul Comun de Dezvoltare Locală Integrată puteți găsi vizitând paginile web: [www.descentralizare.gov.md](http://www.descentralizare.gov.md) și [www.md.undp.org](http://www.md.undp.org)

Ghidul „Managementul proprietății publice” a fost elaborat de către:

Ilie Teacă, conferențiar universitar, doctor în drept

Andrei Rusu, jurist

Veaceslav Bulat, doctorand, Director al Institutului de Dezvoltare Urbană

Publicația a fost realizată în cadrul proiectului „Asistență și instruire pentru consolidarea capacităților APL” implementat de Institutul de Dezvoltare Urbană.

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

Teacă, ilie.

Managementul proprietății publice : Ghidul autorităților publice locale /  
Ilie Teacă, Andrei Rusu, Veaceslav Bulat ; Guvernul Rep. Moldova, Progr.  
Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (PNUD), Entitatea Națiunilor Unite pentru  
Egalitatea de Gen și Abilitarea Femeilor (UN Women). - Chișinău : S. n., 2015  
(Tipogr. "Bons Offices"). - 220 p.

Bibliogr.: p. 203-213 (145 tit.). - Apare cu sprijinul financiar al Guvernelor  
Danemarcei și Suediei. - 1200 ex.

ISBN 978-9975-87-023-8.

351.711

T 31

## ABREVIERI

- APP** – Agenția Proprietății Publice
- ARFC** – Agenția Relații Funciare și Cadastru
- AAPL** – Autoritate a administrației publice locale
- AAPC** – Autoritate a administrației publice centrale
- BCD a CBI** – Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile
- BPP** – Bunuri proprietate publică
- LandCad** – Cadastrul funciar al Republicii Moldova/fișa cadastrală centralizatoare
- CN pentru PPP** – Consiliul Național pentru parteneriat public-privat
- CL** – Consiliul local
- IFPS** – Inspectoratul Fiscal Principal de Stat
- Î.S. „Cadastru”** – Întreprinderea de Stat „Cadastru”
- M.O.** – Monitorul Oficial al Republicii Moldova
- OCT** – Oficiile cadastrale teritoriale din cadrul Întreprinderii de Stat „Cadastru”
- PPP** – Parteneriat public-privat
- PUG** – Plan Urbanistic General
- PUZ** – Plan Urbanistic Zonal
- PUD** – Plan Urbanistic de Detaliu
- Programul „Cadastru+”** – Programul automatizat de evidență cadastral-fiscală „Cadastru +”
- Registrul PP** – Registrul patrimoniului public
- RM** – Republica Moldova
- SIA CBI** – Sistem informațional automatizat al cadastrului bunurilor imobile
- SA** – Societate pe acțiuni
- SRL** – Societate cu Răspundere Limitată
- SC** – Societate comercială
- ValueCad** – Sistem informațional privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării
- FisCad** – Subsistem informațional pentru prezentarea informației despre valoarea bunurilor imobile către Inspectoratul Fiscal Principal de Stat în scopul impozitării
- LegalCad** – Sistem informațional privind înregistrarea bunurilor imobile, a drepturilor și grevărilor asupra acestora
- UAT** – Unitate administrativ-teritorială
- ÎI** – Întreprinderi individuale
- ÎM** – Întreprinderi municipale

# CUPRINS

<b>Abrevieri</b>	<b>3</b>
<b>Introducere</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1. Proprietatea, dreptul de proprietate și dreptul de proprietate publică</b>	<b>9</b>
1.1. Noțiuni generale privind proprietatea și dreptul de proprietate	9
1.2. Caracterele generale ale dreptului de proprietate	11
1.3. Atributele dreptului de proprietate	12
1.4. Formele și modalitățile dreptului de proprietate	13
1.4.1. Formele dreptului de proprietate	13
1.4.2. Modalitățile dreptului de proprietate	14
1.5. Subiecții dreptului de proprietate publică	15
<b>Capitolul 2. Cadrul juridic privind administrarea proprietății publice</b>	<b>19</b>
2.1. Acte legislative de bază	19
2.2. Acte legislative secundare privind proprietatea publică	23
2.3. Acte normative subordonate legii privind proprietatea publică	26
2.4. Tendințe actuale de evoluție a cadrului juridic privind proprietatea publică	28
<b>Capitolul 3. Obiectele dreptului de proprietate publică, felurile și regimul lor juridic</b>	<b>32</b>
3.1. Bunurile ce constituie obiectul dreptului de proprietate publică	32
3.2. Bunurile din domeniul public și regimul lor juridic	33
3.3. Bunurile din domeniul privat al statului RM sau al UAT	38
<b>Capitolul 4. Dobândirea dreptului de proprietate</b>	<b>41</b>
4.1. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică	41
4.2. Exproprierea pentru cauza de utilitate publică	43
4.3. Actele de donație	47
<b>Capitolul 5. Administrarea proprietății publice</b>	<b>48</b>
5.1. Administrarea proprietății publice – noțiune, conținut, scop	48
5.2. Cadrul instituțional și competențele autorităților publice în domeniul administrării proprietății publice.	50

<b>Capitolul 6. Exercițarea dreptului de proprietate publică</b>	<b>59</b>
6.1. Premise privind modul de exercitare a dreptului de proprietate publică	59
6.2. Dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică	61
6.3. Privatizarea bunurilor proprietate publică	63
6.4. Concesiunea bunurilor proprietate publică	67
6.5. Locațiunea și arenda bunurilor proprietate publică	68
6.5.1. Locațiunea activelor neutilizate	70
6.5.2. Vânzarea activelor neutilizate	71
6.5.3. Transmiterea cu titlu gratuit a bunurilor proprietate publică	74
6.6. Administrarea fiduciară	74
6.7. Realizarea parteneriatului public-privat	77
6.8. Principalele deficiențe de management al întreprinderilor de stat	79
<b>Capitolul 7. Evaluarea, inventarierea, evidența și înregistrarea de stat a bunurilor proprietate publică</b>	<b>85</b>
7.1. Evaluarea bunurilor proprietate publică	85
7.2. Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării	88
7.3. Inventarierea. Liste de inventariere și alte documente aferente	94
7.4. Registrul patrimoniului public	101
7.5. Cadastrul bunurilor imobile	106
7.6. Procedura de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor	113
7.7. Deficiențe la înregistrarea de stat a bunurilor imobile proprietate publică	118
<b>Capitolul 8. Sisteme de administrare a proprietății publice</b>	<b>124</b>
8.1. Baze de date	124
8.2. Tehnologii informaționale utilizate, registre	125
8.3. LegalCad. ValueCad. FiscCad. LandCad	128
<b>Capitolul 9. Instrumente de administrare a proprietății publice</b>	<b>133</b>
9.1. Planul Urbanistic General (PUG)	133
9.2. Planul urbanistic zonal (PUZ). Planul urbanistic de detaliu (PUD)	135
9.3. Impozitarea bunurilor imobile	135

<b>Capitolul 10. Regimul juridic al unor bunuri imobile din perimetrul hotarelor UAT</b>	<b>144</b>
10.1. Regimul juridic al terenurilor cu destinație agricolă	144
10.2. Regimul juridic al fondului silvic	152
10.3. Regimul juridic al obiectelor acvatice și altor resurse naturale	157
10.4. Regimul juridic al drumurilor și infrastructurii de drumuri	165
<b>Capitolul 11. Parteneriatul public-privat, mijloc eficient de deetazizare a proprietății publice.</b>	<b>178</b>
11.1. Cadrul juridic privind parteneriatul public-privat	178
11.2. Avantajele și principiile de bază ale parteneriatului public-privat	179
11.3. Forme, modalități și particularități de implementare a parteneriatului public-privat	182
11.4. Modalități de realizare a contractelor PPP	184
11.5. Etape, proceduri de inițiere a parteneriatului public-privat și de selectare a partenerului privat	188
<b>Glosar</b>	<b>194</b>
<b>Bibliografie</b>	<b>203</b>
<b>Anexe</b>	<b>213</b>

## INTRODUCERE

Manualul este destinat personalului specializat din cadrul autorităților administrației publice locale, în special personalului implicat direct sau indirect în activitățile de administrare a patrimoniului public local, implicit specialiștilor pentru reglementarea regimului funciar (inginerilor cadastrali etc.), persoanelor responsabile pentru întocmirea registrelor patrimoniului public, înregistrarea bunurilor imobile de interes public local.

În acest sens, manualul se referă, în principal, la esența și conținutul economic și juridic al noțiunii de proprietate, drept de proprietate, formele dreptului de proprietate, dreptul de proprietate publică, cadrul juridic privind administrarea proprietății publice, obiectele dreptului de proprietate publică și regimul juridic al acestora, modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică, la modalitățile juridice de exercitare a dreptului de proprietate publică, de privatizare a patrimoniului public, la noțiunea propriu-zisă de administrare a proprietății publice, esența și conținutul acesteia, la problemele ce țin de evaluarea și înregistrarea de stat a BPP etc.

Ideea de bază, promovată ca un fir roșu pe tot cuprinsul manualului, este că dreptul de proprietate publică, în egală măsură ca și dreptul de proprietate privată, este un drept garantat de stat, un drept absolut, exclusiv și perpetuu, iar proprietatea publică, asemeni proprietății private, este inviolabilă, apărută de stat și lege, inclusiv de normele Constituției Republicii Moldova (art. art. 9, 109, 126, 124), având în vedere în primul rând faptul că economia Republicii Moldova **„este economie de piață, de orientare socială, bazată pe proprietatea privată și pe proprietatea publică, antrenate în concurență liberă”** (alin. (1) al art. 126 din Constituția Republicii Moldova). Astfel, realitățile juridice actuale obligă autoritățile administrației publice centrale și, nu în ultimul rând, autoritățile administrației publice locale, să asigure administrarea și folosirea BPP în cel mai eficient mod, având în vedere interesele generale ale societății sau, după caz, interesele comunităților locale, în funcție de forma proprietății publice (de stat sau a UAT).

În pofida unor deficiențe ce țin de descentralizarea patrimonială, de-limitarea bunurilor proprietate a UAT de bunurile proprietate de stat, evidența și înregistrarea de stat a acestora, legislația Republicii Moldova din ultimii ani cu privire la proprietatea publică, administrarea, deetati-zarea și privatizarea acesteia asigură un cadru juridic și regulatoriu care permite autorităților administrației publice administrarea, inventarierea, evidența, înregistrarea de stat și folosirea BPP (de stat sau a UAT) în in-teresul public național sau local, după caz. Cu toate acestea, autoritățile administrației publice și, nu în ultimul rând, autoritățile administrației publice locale se confruntă cu o sumedenie de dificultăți cu caracter economico-juridic, financiar, instituțional, organizatoric și de atitudine. În multe cazuri, se confirmă faptul că bunurile proprietate publică (de stat sau ale UAT), spre deosebire de bunurile proprietate privată (ale cetățenilor și persoanelor juridice de drept privat), nu sunt administrate și folosite în cel mai eficient mod, din varii motive. Nu toate bunurile proprietate publică și/sau cele care pot fi trecute în proprietatea publică a UAT sunt luate la evidență, nu sunt supuse inventarierii globale, nu se asigură în mod plinar înregistrarea de stat a acestora, nu sunt folosite în mod sistemic toate mijloacele economico-juridice posibile care să asi-gure folosirea eficientă și punerea în uz a BPP, astfel că unele BPP în mai multe localități ale Republicii Moldova continuă să nu fie puse în uz și va-lorificate la justa lor valoare în interesul colectivităților locale respective. Din această și alte cauze veniturile la bugetele locale au serios de suferit, fiind diminuate fără just temeii.

Unul din scopurile prezentului manual este de a pune în valoare și în uz legislația Republicii Moldova în toată plenitudinea acesteia, oferind posibilitate specialiștilor din cadrul autorităților publice să aplice mijloa-cele economico-juridice în vederea valorificării BPP în cel mai eficient mod.



## CAPITOLUL 1.

# PROPRIETATEA, DREPTUL DE PROPRIETATE ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ

### 1.1. NOȚIUNI GENERALE PRIVIND PROPRIETATEA ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietatea este una din categoriile economice și juridice fundamentale. Proprietatea înainte de toate este o realitate socială și economică. Prin proprietate înțelegem relațiile sociale ce apar și persistă între persoane fizice, persoane juridice, stat și unitățile administrativ-teritoriale (*în continuare – UAT*) în legătură cu posesia și însușirea bunurilor existente în societate. Proprietatea, în sens economic, este o relație socială de proprietate și reprezintă o totalitate de relații dintre stat, unitățile administrativ-teritoriale, persoanele fizice și persoanele juridice în legătură cu însușirea bunurilor existente în societate. Relațiile sociale de proprietate s-au născut înaintea dreptului de proprietate. Aceasta nu este o relație dintre bunuri (între lucruri), ci o relație dintre oameni, stat, unitățile administrativ-teritoriale și alte subiecte de drept cu privire la bunuri, în legătură cu acestea.

Dreptul de proprietate, la rândul său, este o relație socială de proprietate reglementată de normele de drept, de normele Constituției Republicii Moldova, Codului civil etc. Dreptul de proprietate exprimă atitudinea față de un bun ca al său, față de un bun, care aparține unei persoane fizice, persoane juridice, statului Republica Moldova (*în continuare – RM*) sau unei UAT. Dreptul de proprietate este dreptul unui subiect de drept (sau al mai multora), reglementat de normele de drept, de a fi posesor, proprietar și stăpân al unui bun oarecare concomitent cu obligația tuturor celorlalți subiecți de drept, determinată de lege, de a respecta acest drept și proprietate. Dreptul de proprietate, înainte de toate, este o relație socială de proprietate reglementată de normele de drept.

Dreptul de proprietate este un drept real ce conferă titularului posibilitatea de a întrebuința bunul conform naturii sau destinației sale, de a-l 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.

Dreptul de proprietate în RM este apărât și, nu doar atât, este garantat de Constituția RM, Codul civil și alte acte legislative. Dreptul de proprietate se extinde atât asupra lucrurilor corporale (proprietate mobilă sau imobiliară), cât și asupra celor necorporale (proprietate intelectuală etc.).

Celelalte drepturi patrimoniale prevăzute de lege (uzufructul, dreptul de uz, servitutea, superfiția, arenda, locațiunea, administrarea fiduciară, concesiunea etc.), spre deosebire de dreptul de proprietate, permit titularului doar posesiunea și folosința sau numai una din acestea, dar niciodată dreptul de dispoziție asupra bunului, adică dreptul de a înstrăina bunul și de a decide soarta juridică a acestuia în alt mod prevăzut de lege.

Astfel, dreptul de proprietate este un drept real ce conferă titularului, inclusiv statului RM și unităților administrativ-teritoriale, posibilitatea reală de a întrebuința bunul conform naturii sau destinației sale, de a-l folosi și a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu, în limitele stabilite de lege, ordinea de drept și bunele moravuri.

Norme privind proprietatea, dreptul de proprietate, formele dreptului de proprietate, proprietatea publică și dreptul de proprietate publică se conțin, în special, în Constituția RM din 29 iulie 1994 și multe alte acte legislative<sup>1</sup>.

Astfel, potrivit art. 127 din Constituția RM statul **"ocrotește proprietatea"** (alin.(1)) și **"garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății"** (alin.(2)). Dreptul de proprietate în RM, spre deosebire de cadrul juridic al unor altor state, este recunoscut a fi unul **"perpetuu"** (alin. (2) al art. 315 Cod civil), prin care se proclamă stabilitatea și durabilitatea relațiilor de proprietate în RM, având în vedere că, de asemenea, Codul civil al RM (alin. (2) al art. 316) stabilește fără echivoc că dreptul de proprietate în RM **"este garantat"**, iar proprietatea, în condițiile legii, **"este inviolabilă"** (alin. (2) al art. 316 Cod civil). Totuși, în pofida faptului că dreptul de proprietate este unul perpetuu și garantat, acest drept **"poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț"** (alin. (3) al art.

<sup>1</sup> A se vedea în acest sens și: Codul civil al RM nr.1107 din 06.06.2002, Codul funciar nr.828 din 25.12.1991, Codul subsolului nr.3 din 02.02.2009, Codul silvic nr. 887 din 21.06.1996, Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011, Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deestatizarea proprietății publice, Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Legea nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a UAT și alte acte normative.

315 Cod civil), inclusiv în caz de exproprierie pentru cauză de utilitate publică a bunurilor aflate în proprietatea UAT (*art. 1 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999*), însă, și în cazul UAT, exproprierea poate avea loc doar după **”o dreptă și prealabilă despăgubire”** (*alin. (2) al art. 46 din Constituția RM; alin. (2) al art. 316 Cod civil; art. 1 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999*).

Toate reglementările normative indicate mai sus (constituționale etc.) cu referire la proprietate, apărarea dreptului de proprietate și garanțiile dreptului de proprietate, sunt aplicabile și urmează a fi aplicate în egală măsură și în raport cu dreptul de proprietate publică (proprietatea de stat și proprietatea UAT), având în vedere și faptul că normele Codului civil al RM reglementează relațiile de proprietate în calitatea lor de fenomen economico-juridic universal, fără a face referire și fără a evidenția în mod special formele dreptului de proprietate: a) publică și b) privată.

Garanții juridice și de altă natură ale dreptului de proprietate, inclusiv ale dreptului de proprietate publică, se conțin și în multe alte legi ale RM care, în totalitatea lor, ne permit să afirmăm cu toată certitudinea că dreptul de proprietate în RM, cel puțin, din punctul de vedere al cadru-ului juridic, este ocrotit de stat și garantat de lege, și, în primul rând, de Constituția Republicii Moldova.

## 1.2. CARACTERELE GENERALE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Caracterele generale 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 fundamentale ale 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 fundamentale ale dreptului de proprietate sunt următoarele:

1. **caracterul absolut**, în sensul că dreptul de proprietate este opozabil tuturor. Proprietarul este în drept să ceară tuturor să-i respecte dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este absolut, dar nu este nelimitat. Proprietarul este obligat să respecte restricțiile

stabilite de lege, ordinea de drept, bunele moravuri, regulile buneii vecinătăți;

2. **caracterul exclusiv**, în sensul că titularul dreptului de proprietate exercită singur toate drepturile de proprietar, care aparțin proprietarului în exclusivitate, cu excepțiile stabilite de lege;
3. **caracterul perpetuu** (*art. 315 Cod civil*), în sensul că dreptul de proprietate nu se pierde. Dreptul de proprietate nu dispăre. Dreptul de proprietate și drepturile proprietarului trec de la un titular/subiect la altul, fie prin moștenire (în cazul persoanelor fizice), fie prin succesiune (în cazul persoanelor juridice, în cazul UAT, dar și în cazul statelor). Proprietatea este inviolabilă, iar dreptul de proprietate este garantat (*art. 316 Cod civil*). În mare parte, anume caracterul perpetuu al dreptului de proprietate conferă relațiilor de proprietate stabilitatea și durabilitatea necesară.

## 1.3. ATRIBUTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Atributele (conținutul/triada) dreptului de proprietate sunt determinate de împuternicirile de care dispune proprietarul în procesul exercitării dreptului de proprietate. La acestea, conform alin. (1) al art. 315 Cod civil, se referă:

- 1) **dreptul de posesiune** – este dreptul de a fi posesorul bunului și de a poseda bunul ca pe 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 la 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, atât în mod individual cât și în comun cu alte persoane (cu drept de proprietate comună; în cazul statului și UAT – doar cu drept de proprietate comună pe cote-părți);
- 3) **dreptul de dispoziție** – este posibilitatea de a decide soarta juridică a bunului respectiv (de a-l înstrăina).

Dreptul de posesiune și dreptul de folosință, în limitele stabilite de lege, poate să aparțină și neproprietarului (arendașului, altui uzufructuar

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 și atrage după sine răspunderea contravențională conform Codului contravențional.

## 1.4. FORMELE ȘI MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

### 1.4.1. Formele dreptului de proprietate

În statele cu economie de piață, inclusiv în RM, există două forme de proprietate: publică și privată. Aceste două forme ale dreptului de proprietate sunt indicate expres la alin. (1) al art. 9 și la alin. (1) al art. 126 din Constituția RM, potrivit cărora proprietatea în RM este de două feluri:

- 1) publică și
- 2) privată.

Proprietatea **publică** este prezentă în toate statele și se caracterizează prin faptul că o parte considerabilă din bunurile societății se află în proprietatea publică a statului și în proprietatea publică a diferitor UAT. Astfel, potrivit alin. (1) al art. 126 din Constituția RM, economia RM „**este economie de piață, de orientare socială, bazată pe proprietatea privată și pe proprietatea publică, antrenate în concurență liberă**”. Important, din punctul de vedere al normelor constituționale cu privire la proprietatea publică, este alin.(3) al art. 127 din Constituția RM, în care se precizează că proprietatea publică „**aparține statului sau UAT**”. În așa fel, Constituția RM face o precizare de ordin general cu privire la existența acestor două forme de proprietate (**publică și privată**), însă fără a oferi și criteriile care stau la baza delimitării acestora.

Dreptul de proprietate publică, în toate cazurile, se exercită în interesul:

- a) fie al întregului popor al RM, în interes național, în cazul proprietății de stat;

- b) fie al unui grup restrâns de populație, în interes local, în interesul colectivității locale respective, în cazul dreptului de proprietate al UAT.

În cazul indicat la lit. a), proprietatea publică aparține statului, proprietatea este de stat, subiect al dreptului de proprietate este statul RM, iar proprietatea trebuie folosită în mod absolut, exclusiv și perpetuu în interes național, în interesul întregului popor al RM. În cazul indicat la lit. b), proprietatea publică aparține UAT, subiect al dreptului de proprietate este UAT respectivă, iar proprietatea trebuie folosită în mod absolut, exclusiv și perpetuu în interesul colectivității locale respective (al satului, comunei, orașului, municipiului, raionului respectiv). Astfel, dreptul de proprietate publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei UAT asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public național sau local, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

Spre deosebire de dreptul de proprietate publică, dreptul de proprietate privată este dreptul de proprietate ce aparține persoanelor fizice (cetățenilor RM, apatrizilor, cetățenilor străini) și persoanelor juridice de drept privat (societăților pe acțiuni, altor societăți comerciale și persoane juridice de drept privat) în virtutea căruia titularii acestui drept exercită posesia, folosința și dispoziția în mod exclusiv și permanent, prin putere proprie, în interes propriu asupra unor bunuri incluse în circuitul civil în limitele stabilite de lege. Deosebirea esențială dintre proprietatea publică și proprietatea privată este gradul de socializare și de folosire a proprietății:

- a) proprietatea publică este folosită în interes general, în interesul întregii societăți (proprietatea de stat), fie în interes local, al colectivităților locale (proprietatea UAT); iar
- b) proprietatea privată este folosită în interesul propriu al unei persoane fizice sau al unei persoane juridice de drept privat.

## 1.4.2. Modalitățile dreptului de proprietate

Atât bunurile proprietate publică (**de stat și/sau a UAT**), cât și bunurile proprietate privată (**a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice de drept privat**) pot fi în proprietatea comună a acestora. Proprietatea este comună dacă doi sau mai mulți titulari, inclusiv statul RM și/sau UAT,

dispun de dreptul de proprietate asupra unuia și aceluiași bun. Codul civil (art. 344 – 373) și alte acte legislative stabilesc două modalități de proprietate comună:

- 1) proprietatea comună în devălmășie (**fără cote definite – proprietatea soților**); și
- 2) proprietatea comună pe cote-părți (**prin delimitarea cotei-părți a fiecărui coproprietar**).

Potrivit legislației, bunurile pot aparține cu drept de proprietate comună atât unor persoane fizice și persoane juridice de drept privat, cât și statului, dar și UAT. O asemenea modalitate a dreptului de proprietate ia naștere prin asocierea celor două forme de proprietate (**privată și publică**). Proprietatea comună a persoanelor fizice, a persoanelor juridice de drept privat și a statului RM și/sau a UAT se permite de lege doar cu titlu de proprietate comună pe cote-părți, adică prin delimitarea cotei-părți, de regulă, în cote procentuale, fiecărui coproprietar. O asemenea proprietate comună pe cote-părți ale persoanelor fizice și ale statului RM persistă în cazul întreprinderilor (de regulă, foste întreprinderi de stat reorganizate în societăți pe acțiuni în scopul privatizării) supuse privatizării în conformitate cu Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. Astfel, o asemenea proprietate comună pe cote-părți persistă la S.A. "Banca de Economii", unde statul RM a deținut 56,13% din capitalul social al instituției, în prezent – 33,33%; la S.A. "Vinuri Ialoveni" – 60,41%; la S.A. "MOLDLOTO" – 35,00%; la S.A. "Întreprinderea mixtă "JOLLY-ALON" – 34,96 %; la S.A. "Tutun – CTC" – 90,81%; la S.A. "CARMEZ" – doar 6,57 %; la S.A. "Drumuri-Ștefan Vodă" – 81,58%; la S.A. "Moldova-gaz", capitalul social aparține statului RM (35,33%), statului Federația Rusă (50% +1), dar și unui comitet de administrare a proprietății din raioanele de est ale RM (13,44%). A vedea în acest sens anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 945 din 20.08.2007 cu privire la măsurile de realizare a Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

## 1.5 SUBIECȚII DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ

Legislația RM cu privire la proprietate și dreptul de proprietate publică indică subiecții dreptului de proprietate publică în mod restrictiv/limitativ deoarece în afară de aceștia nimeni nu poate fi subiect al dreptului

de proprietate publică. În acest sens, se impun menționate prevederile alin. (3) al art. 127 din Constituția RM care stabilesc că: „**proprietatea publică aparține statului și UAT**”. De aici rezultă clar și fără echivoc că subiecți ai dreptului de proprietate publică sunt, în mod exclusiv:

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

În acest context, se impune menționat faptul că nici un alt subiect de drept public sau de drept privat nu poate fi titular al dreptului de proprietate asupra BPP. Întreprinderile de stat sau ale UAT (municipale etc.), alte persoane juridice, după caz, dobândesc, tot în cadrul prevăzut de lege, doar un drept de folosință, un drept de administrare sau de concesiune asupra BPP, care nu este un drept plinar de proprietate în toată plenitudinea acestuia.

Dreptul de proprietate publică este exercitat de către:

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

Potrivit Legii nr. 64 din 31.05.1990 cu privire la Guvern, funcția de proprietar al patrimoniului statului este exercitată de către Guvern. Guvernul, precum și autoritățile administrației publice locale (consiliile locale), doar exercită împuternicirile de proprietar, dar nu sunt proprietari. Potrivit Legii 764 din 27.12.2001 divizarea teritoriului RM în UAT se efectuează pe două niveluri:

- a) nivelul I – satele (comunele) și orașele (municipiile);
- b) nivelul II – raioanele, mun. Chișinău și Bălți.

Legea 764 atribuie statutul de municipiu orașelor Chișinău, Bălți, Bender, Comrat și Tiraspol. Conform Legii 764, potrivit art. 111 din Constituția RM, statutul special de autonomie al localităților din stânga Nistrului și al unor localități din sudul RM se stabilește prin legi organice. O astfel de



unitate, cu statut juridic special, potrivit Legii 764, este unitatea teritorială autonomă Găgăuzia.

Potrivit art. 3 (2) al Legii 764, UAT:

- a) au personalitate juridică;
- b) dispun de patrimoniu propriu;
- c) au dreptul de a soluționa și a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesele populației locale, o parte importantă a treburilor publice;
- d) formează unitatea teritorială a țării;
- e) autoritățile publice ale UAT (organe cu competență generală și specială) constituie sistemul APL, ce satisface interesul general al locuitorilor UAT.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1. Cine sunt subiecții dreptului de proprietate publică în Republica Moldova?

Subiecți ai dreptului de proprietate publică sunt, în mod exclusiv: (1) statul Republica Moldova, asupra BPP de stat, proprietate de interes public național; și (2) UAT (satul, comuna, orașul, municipiul, raionul, UTAG) – asupra BPP a UAT, proprietate de interes public local, aceasta aparținând UAT ca persoane juridice de drept public.

#### 2. Care autorități publice exercită împuternicirile/funțiile de proprietar asupra bunurilor proprietate de stat din numele statului Republica Moldova?

Dreptul de proprietate publică asupra bunurilor proprietate de stat este exercitat 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. Potrivit Legii nr. 64 din 31.05.1990 cu privire la Guvern, funcția de proprietar al patrimoniului statului RM este exercitată de către Guvernul RM. Guvernul doar exercită împuternicirile de proprietar asupra bunurilor proprietate de stat, dar nu este proprietar (!!!).

### 3. Care autorități publice exercită împuternicirile/funcțiile de proprietar asupra bunurilor aflate în proprietatea UAT din numele acestora?

Dreptul de proprietate publică al UAT asupra bunurilor aflate în proprietatea acestora este exercitat de către UAT prin intermediul consiliilor satelor, comunelor, orașelor, raioanelor, municipiilor și Adunării Populare a Găgăuziei – în raport cu bunurile aflate în proprietatea acestora. Consiliile locale și Adunarea Populară a Găgăuziei doar exercită împuternicirile/funcțiile de proprietar asupra bunurilor aflate în proprietatea publică a UAT respective, dar nu sunt proprietari ai acestor bunuri (!!!).

## CAPITOLUL 2.

# CADRUL JURIDIC PRIVIND ADMINISTRAREA PROPRIETĂȚII PUBLICE

Cadrul juridic privind administrarea proprietății publice include:

- 1) acte legislative de bază;
- 2) acte legislative secundare;
- 3) acte normative subordonate legii.

### 2.1. ACTE LEGISLATIVE DE BAZĂ

Actele legislative de bază care reglementează administrarea proprietății publice sunt:

1. Constituția RM din 29 iulie 1994;
2. Codul civil al RM nr.1107 din 06.06.2002;
3. Codul subsolului nr. 3 din 02.02.2009;
4. Codul silvic nr. 887 din 21.06.1996;
5. Codul funciar nr.828 din 25.12.1991;
6. Legea administrării și deetatăzării proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007;
7. Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011;
8. Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor;
9. Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală (art. 74 – 77 etc.);
10. Legea nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a UAT;
11. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999;
12. Legea nr. 1538 din 25.02.1998 privind Fondul ariilor naturale protejate de stat;
13. Legea nr. 668 din 23.11.1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului;

14. Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

15. Legea nr. 68 din 05.04.2012 pentru aprobarea Strategiei naționale de descentralizare și altele.

Astfel, potrivit Constituției RM: „Bogățiile de orice natură ale sub-solului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicații, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice”. Conform Codului civil, Republica Moldova și unitățile ei administrativ-teritoriale „participă la raporturile reglementate de legislația civilă pe principiul egalității participanților la aceste raporturi – persoane fizice și juridice”, iar AAPL pot să dobândească și să exercite drepturi și obligații patrimoniale și personale nepatrimoniale în numele UAT, în limitele competenței stabilite de lege.

Codul civil al RM, adoptat prin Legea nr. 1107 din 06.06.2002 stabilește că proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului (art. 315). Conform Codului civil, Republica Moldova și unitățile ei administrativ-teritoriale participă la raporturile reglementate de legislația civilă pe principiul egalității participanților la aceste raporturi – persoane fizice și juridice (art. 192). În conformitate cu art. 193, AAPC pot să dobândească și să exercite drepturi și obligații patrimoniale și personale nepatrimoniale în numele Republicii Moldova, precum și să o reprezinte în instanță de judecată, în limitele competenței. AAPL pot să dobândească și să exercite drepturi și obligații patrimoniale și personale nepatrimoniale în numele UAT în limitele competenței. Potrivit art. 296, bunurile care aparțin statului sau UAT fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sunt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al UAT fac parte bunurile determinate de lege, precum și 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 menționate.

Important este și faptul că statul nu poartă răspundere pentru obligațiile UAT, dar nici UAT nu poartă răspundere pentru obligațiile statului, cu excepția cazurilor în care statul a acordat garanții juridice pentru obligațiile civile ale UAT sau acestea din urmă au acordat asemenea

garanții pentru obligațiile civile ale RM. 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 comunicații, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

Bunurile domeniului public, conform Codului civil, sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune. Codul civil garantează repetat dreptul de proprietate prin art. 316, stabilind că proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Nimeni nu poate fi silit să-și cedeze proprietatea, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Potrivit art. 317 tot ceea ce produce bunul, precum și tot ceea ce unește bunul ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel. Codul civil se referă la noțiunea și temeiurile încetării dreptului de proprietate (art. 337, 338, 340), care prevăd că dreptul de proprietate încetează în urma consumării, pierii fortuite sau distrugerii bunului, înstrăinării lui în temeiul unui act juridic, privatizării, renunțării la dreptul de proprietate etc., însă ultimul temei nu este aplicabil și în cazul UAT și bunurilor acestora.

Codul funciar, adoptat prin Legea nr. 828 din 25.12.1991 stabilește că terenurile în RM „pot fi în proprietate publică și privată”, iar „statul ocrotește în egală măsură ambele tipuri de proprietate.” Terenurile, indiferent de destinație și forma de proprietate, precum și drepturile asupra lor, sunt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial. Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009, face referire la faptul 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, sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.” Sectoarele de subsol nu pot fi înstrăinate, ele pot fi date numai în folosință. Toate actele juridice sau acțiunile care, în mod direct ori indirect, violează dreptul de proprietate publică al statului asupra subsolului sunt lovite de anulare absolută.

Codul silvic, adoptat prin Legea nr. 887 din 21.06.1996, stabilește că pădurile în RM, folosite în interes public, „fac obiectul exclusiv al

proprietății publice”. Conform legislației, ele pot fi date în gestiune sau în folosință. Pădurile nu pot fi înstrăinate, ele pot fi date numai în folosință sau gestiune. Proprietatea privată asupra pădurilor se admite în cazul plantării acestora, în condițiile legii, pe terenurile aflate deja în proprietatea privată a cetățenilor și persoanelor juridice de drept privat.

Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011 stabilește direct și fără echivoc că „apa face parte din domeniul public al statului”. Potrivit Legii 272, apa nu este un produs comercial oarecare, „ci un patrimoniu natural, care trebuie protejat, tratat și apărat ca atare”. Cu toate acestea, terenul de sub apa iazului poate face parte atât din domeniul public, cât și din domeniul privat. Orice persoană fizică sau persoană juridică poate să construiască un iaz pe terenul care îi aparține cu drept de proprietate, în condițiile legii.

Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 prevede expres că împuternicirile de proprietar al patrimoniului UAT sunt exercitate de CL, fiind investit nu numai cu drepturi, dar și cu obligații. AAPL întocmesc și aprobă lista BPP a UAT respective, efectuează inventarierea BPP. Puține autorități ale administrației locale dețin o listă completă a bunurilor aflate în proprietatea UAT. În baza listelor de inventariere, AAPL asigură delimitarea acestora atât după apartenență (de stat/a UAT), cât și pe domenii (public/privat).

Legea nr. 523 cu privire la proprietatea publică a UAT din 16.07.1999 declară proprietate publică a UAT toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată. Cu toate acestea, în registrul bunurilor imobile înscrieri nu au fost efectuate. Pentru a demara acest proces, este necesară o inițiativă din partea consiliilor locale, care să solicite Guvernului o decizie expresă în acest sens pentru fiecare bun imobil în parte.

Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului indică faptul că prețul normativ al pământului constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potențialul natural și economic al acestuia, exprimate în monedă națională. Prețul normativ al pământului se determină și se aplică în procesul realizării relațiilor funciare, indiferent de forma de proprietate asupra pământului.

În ceea ce privește Legea nr. 68 din 05.04.2012 pentru aprobarea Strategiei naționale de descentralizare, menționează problemele ce țin de:

- a) delimitarea incertă, neclară, incompletă a competențelor;
- b) transferul responsabilităților fără asigurarea mijloacelor financiare;
- c) grupurile vulnerabile ale populației care întâmpină greutăți în accesarea serviciilor publice locale.

Legea 68 stabilește următoarele obiective:

- a) finalizarea procesului de delimitare a proprietății de stat și a proprietății UAT;
- b) inventarierea și evidența proprietății publice a statului și a UAT;
- c) gestionarea eficientă a patrimoniului.

Prin Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999:

- a) a fost determinată noțiunea de utilitate publică. Pentru lucrările de interes național utilitatea publică se declară de către Parlament; pentru cele de interes local – de consiliul local; pentru cele de interes comun al mai multor raioane – de către consiliile lor;
- b) se prevede crearea unei comisii speciale pentru cercetări prealabile, care stabilește existența elementelor justificative ale interesului național sau local, premiselor economico-sociale, dar și consecințele exproprierii;
- c) exproprierea se efectuează numai după o dreaptă și prealabilă despăgubire, acceptată de părțile acestui proces.

## 2.2. ACTELE LEGISLATIVE SECUNDARE PRIVIND PROPRIETATEA PUBLICĂ

La acestea se referă Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală care face referire la faptul că sporirea patrimoniului UAT are loc prin achiziții, transfer din proprietatea statului, expropriere și prin alte modalități, în condițiile legii. CL, potrivit Legii 436, poate decide transferarea bunurilor din domeniul privat al UAT în domeniul public de interes local al acesteia. În conformitate cu art. 77 al Legii, toate bunurile care aparțin UAT sunt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației lor se prezintă consiliului respectiv.

Legea nr. 1543 privind cadastrul bunurilor imobile din 25.02.1998 stabilește că cadastrul este „un instrument în exercitarea împuternicirilor statului privind administrarea resurselor funciare, ocrotirea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile, fiind și un sistem deschis de informare a participanților la piața bunurilor imobile și a autorităților publice, inclusiv a organelor fiscale”. Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi patrimoniale asupra lor (locațiunea/ arenda, comodatul etc.).

Legea nr. 438 din 28.12.2006 privind dezvoltarea regională în RM stabilește că finanțarea proiectelor și programelor regionale „se efectuează din contul Fondului național pentru dezvoltare regională ... conform devizelor coordonate cu consiliul regional și aprobate de autoritatea de implementare a politicii de dezvoltare regională.” Crearea / reconstrucția patrimoniului local poate fi efectuată prin intermediul politicii de dezvoltare regională. Așadar, trebuie elaborat un proiect în acest sens care să fie promovat prin intermediul Consiliului regional.

Legea nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă stabilește cadrul general de reglementare a descentralizării administrative pe baza principiilor de repartizare a competențelor între autoritățile publice. Unul din principiile de bază al descentralizării administrative este principiul autonomiei locale, care presupune garantarea dreptului și capacității efective a autorităților publice locale de a reglementa și gestiona, sub propria lor responsabilitate și în interesul populației locale, o parte importantă din treburile publice. Un rol deosebit în politica descentralizării îl ocupă descentralizarea patrimonială pentru a crea instrumente eficiente de delimitare, monitorizare și control al gestionării patrimoniului de către AAPL pentru a asigura administrarea eficientă în interesul public general a resurselor funciare și alte bunuri imobile, precum și, după caz, a celor naturale și de subsol.

Legea nr. 436 din 06.11.2003 privind Statutul-cadru al satului (comunei), orașului (municipiului). Statutul UAT cuprinde date și elemente specifice, care au rolul de a o individualiza în raport cu alte unități similare, ce se referă la:

- a) patrimoniul UAT, componența și indicii calitativi și cantitativi ai acestuia;



- b) principalele instituții din domeniul învățământului, culturii, sănătății, asistenței sociale, presei, radioului, televiziunii și din alte domenii, cu indicarea autorității căreia i se subordonează;
- c) căile de comunicații existente și categoria acestora; cea mai apropiată stație de cale ferată, fluvială, maritimă sau aeroport și distanța pînă la ele;
- d) serviciile publice locale, cu specificarea genurilor de activitate, investirea, atribuțiile și subordonarea;
- e) chestiunile ce țin de amenajarea teritoriului și de salubritate.

Statutul determină modul de administrare a patrimoniului UAT (de către consiliu și primar) și stabilește că acesta se supune inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației lui se prezintă consiliului respectiv. Statutul urmează să prevadă modul în care patrimoniul ce aparține UAT poate fi dat în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, poate fi concesionat, închiriat sau arendat în condițiile legii.

Legea nr. 96 din 13.04.2007 privind achizițiile publice face referire la faptul că domeniul de aplicare a acestora este contractul de achiziție publică a cărui valoare estimativă este mai mare decât următoarele praguri:

- a) pentru contractele de achiziții publice de bunuri și servicii – 40 000 lei;
- b) pentru contractele de achiziții publice de lucrări – 50 000 de lei.

Legea nr. 1402 din 24.10.2002 privind serviciile publice de gospodărie comunală stabilește că printre serviciile publice de gospodărie comunală, care în mod prioritar sunt incluse în programele de dezvoltare regională sunt:

- alimentarea cu apă;
- alimentarea cu energie termică;
- canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
- salubritatea, înverzirea localităților.

Serviciile publice de gospodărie comunală sunt furnizate/prestate de operatori specializați (ÎM și ÎL, SA, în comandită, SRL, întreprinderi cu alte forme juridice de organizare). AAPL au competența exclusivă privind înființarea, organizarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor publice de gospodărie comunală, precum și crearea, administrarea și exploatarea BPP din infrastructura edilitară a UAT.

### 2.3. ACTELE NORMATIVE SUBORDONATE LEGII PRIVIND PROPRIETATEA PUBLICĂ

Actele normative subordonate legii reprezintă totalitatea actelor administrative cu caracter normativ emise în vederea organizării executării legii. Actele normative sunt subordonate legilor și constituie izvoare secundare de drept. Acestea dezvoltă prevederile legii, instituie proceduri, termene sau reglementează anumite domenii expres prevăzute sau delegate de lege. Respectiv, act normativ este actul juridic, emis de Guvern și de alte AAPC și AAPL în temeiul normelor constituționale și legale, care stabilește reguli obligatorii de aplicare repetată la un număr nedeterminat de situații identice. În domeniul proprietății publice există o mulțime de acte normative.

La acestea se referă Hotărârea Guvernului nr. 675 din 06.06.2008 cu privire la Registrul patrimoniului public. Potrivit acesteia, în Registru se înscriu date privind valoarea de bilanț a patrimoniului:

- a) întreprinderilor de stat și municipale;
- b) instituțiilor publice;
- c) societăților comerciale cu capital public și public-privat, precum și date cu privire la acțiunile (cotele sociale) publice deținute în capitalul social al societăților comerciale;
- d) public dat în administrare economică societăților comerciale;
- e) ce constituie obiectul contractului de parteneriat public-privat;
- f) public dat în administrare fiduciară;
- g) ce constituie bunuri imobile proprietate publică a statului.

Hotărârea Guvernului nr. 1528 din 29.12.2007 despre aprobarea Programului de delimitare a terenurilor proprietate publică face referire la faptul că AAPL elaborează proiectul de formare a terenurilor proprietate publică pentru fiecare UAT, Lista terenurilor proprietate publică, aprobă și coordonează materialele cu organele centrale de specialitate ale administrației publice și autoritățile administrației publice interesate. ARFC monitorizează acțiunile de delimitare a terenurilor proprietate publică. Programul preconiza acțiuni care urmau să soluționeze un șir de probleme serioase, care actualmente nu permit gestionarea eficientă a patrimoniului public. Programul avea o limitare a acțiunilor în termeni concreți, însă din cauza mai multor obstacole intențiile nu s-au implementat.

*Hotărârea Guvernului nr. 945 din 20.08.2007 cu privire la măsurile de realizare a Legii nr.121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deeta-tizarea proprietății publice.* Prin Hotărârea 945 se aprobă lista bunurilor proprietate de stat supuse privatizării, lista obiectelor nefinalizate proprietate de stat supuse privatizării, precum și Regulamentul privind utilizarea mijloacelor financiare obținute din privatizarea bunurilor. Potrivit acesteia, Guvernul recomandă AAPL să asigure:

- a) întocmirea listelor de întreprinderi pasibile de restructurare sau de lichidare și prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare organelor centrale de specialitate ale administrației publice;
- b) organizarea pregătirii și desfășurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor, proprietate a UAT, incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum și a terenurilor proprietate a UAT, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

Hotărârea Guvernului nr. 158 din 04.03.2010 cu privire la *aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare regională*. Strategia națională de dezvoltare regională este principalul document de planificare a dezvoltării regionale din Republica Moldova, care reflectă politica națională și determină mecanismele naționale în acest domeniu. Scopul principal al Strategiei este crearea cadrului instituțional al dezvoltării regionale, axat pe crearea și menținerea unui cadru de gestiune, implementare, finanțare, monitorizare și de evaluare a dezvoltării regionale.

Hotărârea Guvernului cu privire la *aprobarea Regulamentului-model al întreprinderii municipale* nr. 387 din 06.06.1994. Potrivit Regulamentului, întreprinderea municipală este un agent economic cu personalitate juridică, constituit în exclusivitate pe baza proprietății municipale care, prin utilizarea ei judicioasă, produce anumite tipuri de mărfuri (producție), execută lucrările și prestează serviciile necesare pentru satisfacerea cerințelor fondatorului (ale UAT fondatoare) și pentru realizarea intereselor sociale și economice ale colectivului de muncă. Întreprinderea este fondată și înzestrată cu bunuri de către organul autoadministrării locale, costul cărora este reflectat în balanța autonomă a întreprinderii. Dacă pentru crearea și activitatea întreprinderii sunt necesare terenuri sau alte resurse naturale, hotărârea privind crearea întreprinderii poate fi adoptată numai dacă fondatorul prezintă avizul pozitiv al organului teritorial de expertiză ecologică.

Hotărârea Guvernului nr. 568 din 387 06.05.2008 cu privire la *organizarea evidenței proprietății publice și circulația acesteia*. În temeiul art. 6 al Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Hotărârea 568 stabilește că întreprinderile de stat/municipale și societățile comerciale cu capital public sau public-privat, prezintă AAPC sau locale informația generalizată privind mărimea și circulația proprietății, potrivit formularului specificat în anexa prezentei hotărâri, în termenii stabiliți pentru prezentarea raportului financiar. Autoritățile publice centrale vor acumula, întocmi și prezenta Guvernului și APP, până la 25 aprilie a fiecărui an, rapoartele anuale privind administrarea proprietății publice din ramura respectivă pentru anul precedent celui gestionar. APP va generaliza și va prezenta Guvernului, până la 25 mai a fiecărui an, raportul privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

### 2.4. TENDINȚELE ACTUALE DE EVOLUȚIE A CADRULUI JURIDIC PRIVIND PROPRIETATEA PUBLICĂ

Analizând cadrul legislativ și normativ al patrimoniului public al RM se poate constata că reglementările legale cu privire la proprietatea publică, în special cele cu privire la delimitarea BPP în bunuri proprietate de stat și proprietate a UAT, 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, neasigurând în prezent pe deplin delimitarea proprietăților publice și exercitarea de către autoritățile administrației publice locale a drepturilor de proprietar (de posesiune, de folosință și de a dispune) asupra bunurilor proprietate a UAT în interesul colectivităților locale, dezvoltarea durabilă a UAT respective. Realizarea intereselor comunităților locale în procesul administrării proprietăților UAT, în prezent, devine problematică deoarece lipsește:

- a) o delimitare oficială strictă a bunurilor proprietate a UAT de bunurile proprietate de stat;
- b) o delimitare oficială strictă 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);

- c) stabilirea competențelor și atribuțiilor decizionale ale AAPC și locale privind: 1) procedurile propriu-zise de delimitare a bunurilor proprietate a UAT de bunurile aflate în proprietatea statului; și 2) a bunurilor din domeniul public de bunurile din domeniul privat al statului și UAT;
- d) 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;
- e) lipsește un mecanism administrativ bine structurat de management și marketing al bunurilor proprietate a UAT în procesul delimitării și transmiterii acestora de la stat în proprietatea UAT și din proprietatea UAT în proprietatea statului, precum și din domeniul public în cel privat și invers.

Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nici pe departe nu salvează situația, deoarece:

- a) este aplicabilă și conține prevederi cu caracter general de delimitare în mod exclusiv doar a terenurilor și nu este aplicabilă în cazul altor BPP;
- b) nici în cazul terenurilor nu permite, dar nici nu face referire la proceduri propriu-zise de delimitare a acestora (conține doar norme privind atribuirea unor categorii de terenuri la proprietatea de stat, a UAT etc., dar criteriile și modalitățile juridice practice de delimitare a acestora lipsesc în totalitate).

Astfel, în scopul perfecționării procedurilor, metodelor și formelor de delimitare a patrimoniului public este necesară elaborarea unei legi speciale privind delimitarea proprietății publice, care să stabilească:

- a) criteriile de delimitare a BPP;
- b) procedurile propriu-zise de delimitare a BPP;
- c) delimitarea administrativă decizională, a competențelor și atribuțiilor autorităților publice centrale și locale în procesul delimitării BPP etc.
- d) subiectele și obiectele dreptului de proprietate publică;
- e) atribuțiile Guvernului, ale Ministerului Economiei și ale APP, a Agenției Relații Funciare și Cadastru, atribuțiile autorităților administrației publice locale în domeniul delimitării proprietății publice în domeniul delimitării proprietății publice;

- f) modalitățile juridice de transmitere a bunurilor proprietate de stat în proprietatea UAT;
- g) bunurile care fac parte din domeniile public și privat ale statului RM (de interes public național);
- h) bunurile domeniului public și privat local (de interes public local) și componența acestora.

Ca rezultat al delimitării, are loc recunoașterea din partea statului a dreptului de proprietate al UAT, precum și recunoașterea din partea UAT a dreptului de proprietate al statului asupra anumitor bunuri de interes local sau național, după caz, ce se află pe teritoriul UAT respective.

Procedura propriu-zisă de delimitare a BPP urmează să stabilească, în mod succesiv, următoarele etape:

- a) inventarierea, din oficiu sau la solicitarea autorităților publice competente, a tuturor bunurilor aflate în proprietatea statului sau a UAT respective;
- b) inițierea procesului de determinare a bunurilor domeniului public și privat de către Guvern, organele centrale de specialitate, organele administrative centrale, de către consiliul local sau de către primar, prin adoptarea hotărârii, deciziei sau, după caz, a dispoziției respective și instituirea grupului de lucru;
- c) analiza de către grupul de lucru a cadrului legal și stabilirea bunurilor care prin declarația legii aparțin domeniului public al statului sau al UAT respective;
- d) inventarierea și analiza tuturor BPP ale statului sau ale UAT și stabilirea bunurilor care conform naturii lor sunt destinate (afectate) uzului public sau care prezintă interes public, fiind destinate folosirii și exploatării unui serviciu public în interesul general al societății sau în interesul întregii colectivități locale;
- e) elaborarea și perfectarea de către grupul de lucru a listei de bunuri care urmează a fi incluse în categoria bunurilor domeniului public al statului sau al UAT respective, în conformitate cu legislația;
- f) elaborarea și perfectarea de către grupul de lucru a listei de bunuri care urmează a fi incluse în categoria bunurilor domeniului privat al statului sau al UAT respective, în conformitate cu legislația;
- g) aprobarea listelor bunurilor domeniului public și domeniului privat al statului prin hotărâre de Guvern sau al UAT prin decizia consiliului local, în temeiul unor raporturi sau expertize prin care se

demonstrează importanța, interesul și destinația publică a bunului respectiv;

- h) includerea bunurilor domeniului public și privat în documentele de evidență și inventariere ale autorităților publice corespunzătoare, în administrarea economică a cărora se află acestea;

Delimitarea bunurilor imobile proprietate publică se finalizează cu înregistrarea drepturilor și a domeniilor în Registrul bunurilor imobile.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1. Care este diferența dintre actele legislative de bază, cele secundare și actele normative subordonate legii?

Este o clasificare a actelor normative în funcție de importanța reglementării domeniului administrării proprietății publice. Actele legislative de bază reglementează nemijlocit un anumit domeniu. Printre acestea se regăsește Constituția RM, Codul civil al RM, Codul subsolului, Codul silvic etc. La cele secundare se atribuie legile, care tangențial reglementează domeniul administrării proprietății publice. Din această categorie fac parte legea privind administrația publică locală, legea privind cadastrul bunurilor imobile, legea nr.438 din 28.12.2006 privind dezvoltarea regională. Actele normative subordonate legii reprezintă totalitatea actelor administrative cu caracter normativ emise în vederea organizării executării legii.

#### 2. Ce bunuri formează obiect exclusiv al proprietății publice?

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 comunicații, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

#### 3. Ce informație urmează a fi reflectată în Registrul patrimoniului public?

În Registru se înscriu date privind valoarea contabilă a patrimoniului întreprinderilor de stat și municipale, instituțiilor publice, societăților comerciale cu capital public și public-privat, precum și date cu privire la acțiunile (cotele sociale) proprietate publică deținute în capitalul social al societăților comerciale, bunurile proprietate de stat date în administrare economică societăților comerciale, date despre obiectul contractului de PPP, precum și date despre bunurile imobile proprietate publică a statului.

## CAPITOLUL 3.

# OBIECTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ, FELURILE ȘI REGIMUL LOR JURIDIC

### 3.1. BUNURILE CE CONSTITUIE OBIECTUL DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ

Obiect al dreptului de proprietate publică poate fi orice bun mobil sau imobil existent în societate, drepturile și obligațiile asupra acestuia. În calitate de obiect al dreptului de proprietate publică sunt toate bunurile care aparțin statului RM sau UAT. Conform legislației RM, bunurile proprietate publică, se divizează în:

- a) BPP de stat; și
- b) BPP ale UAT;

Conform alin. (4) al art. 127 din Constituția RM și alin. 3 al art. 296 Cod civil al RM, fac obiectul exclusiv al proprietății publice:

- a) bogățiile de orice natură ale subsolului;
- b) spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public;
- c) resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental;
- d) căile de comunicații, precum și alte bunuri stabilite de lege.

Bunurile care fac obiectul exclusiv al proprietății de stat:

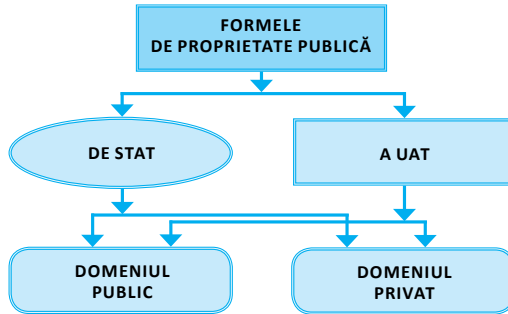
- a) bogățiile de orice natură ale subsolului RM, inclusiv substanțele minerale utile pe care le conține, precum și spațiile subterane ale acestuia fac obiectul exclusiv al proprietății publice a statului (*art. 6 Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009*);
- b) resursele de apă: apele de suprafață, apele subterane și precipitațiile atmosferice căzute pe teritoriul RM, cum ar fi: lacurile, iazurile, râurile și altele asemenea, inclusiv cele create ca rezultat al activității umane (*art. 1-4 din Legea apelor nr.272 din 23.12.2011*).

Bunurile proprietate publică, atât cele proprietate de stat, cât și cele proprietate ale UAT, conform legislației RM, în funcție de gradul de socializare și regimul juridic al acestora, se împart în două mari categorii fundamentale:



- a) bunuri care aparțin domeniului public al statului RM sau al UAT;  
și
- b) bunuri care aparțin domeniului privat al statului RM sau al UAT.

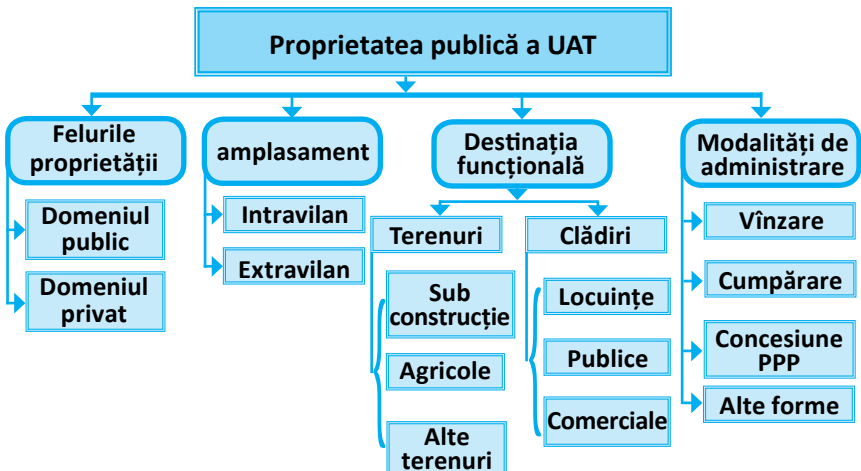
**Figura 1. Felurile dreptului de proprietate publică**



### 3.2. BUNURILE DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI REGIMUL LOR JURIDIC

Din domeniul public al statului sau al UAT fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

**Figura 2. Proprietatea publică a UAT**



**Tabelul 1. Bunurile care fac parte din domeniul public al statului RM și cele care fac parte din domeniul public al satului, comunei, orașului, municipiului, precum și din domeniul public al raionului și UTAG:**

N/o	Bunurile care fac parte din domeniul public al statului RM	Bunurile care fac parte din domeniul public al satului, comunei, orașului, municipiului	Bunurile care fac parte din domeniul public al raionului și UTAG
1.	Obiectele care asigură capacitatea de apărare și securitatea statului, ordinea publică	Terenurile aferente clădirilor și clădirile în care își desfășoară activitatea cl. raional, primăria, instituțiile publice de interes local, cum ar fi: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile, instituțiile de educație și de învățământ proprietate a UAT	Terenurile aferente clădirilor în care își desfășoară activitatea consiliul raional și aparatul lui, administrația UTAG, instituțiile publice de interes raional, instituțiile publice ale Găgăuziei, cum ar fi: biblioteci, muzee, spitale etc.
2.	Terenurile aferente clădirilor și clădirile în care își desfășoară activitatea Parlamentul RM, Președintele RM, Guvernul RM, ministerele, alte AAPC, instituțiile subordonate lor	Terenuri împădurite, cu excepția terenurilor fondului silvic proprietate publică a statului, fâșiile forestiere, terenurile zonelor de protecție a apelor și zonelor sanitare etc.	Drumurile de interes raional
3.	Obiectele care fac parte din patrimoniul cultural național, înscrise în Registrul monumentelor RM ocrotite de stat	Terenuri destinate transportului rutier, feroviar, naval, aerian, transportului prin conducte, liniilor de telecomunicații și de transport de energie electrică, exploatarea miniere și altor necesități industriale ale AAPL, cu excepția terenurilor ocupate de drumurile naționale și alte rețele de transport proprietate publică a statului	Alte bunuri de interes raional
4.	Bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental	Terenurile zonelor verzi	

5.	ÎS „Cadastru”, inclusiv filialele acesteia, oficiile cadastrale teritoriale (OCT), alte întreprinderi de stat care îndeplinesc, în exclusivitate sau în parte, funcții auxiliare ale statului	Terenurile aferente obiectelor de menire social-culturală proprietate publică a UAT, terenurile ocupate de piețe, străzi, pasaje, terenurile folosite pentru căile de comunicație și ocupate de parcuri, grădini publice, scuaruri, terenurile folosite pentru cimitire și pentru alte necesități ale gospodăriei comunale locale	
6.	ÎS care exploatează drumurile auto, bunurile transportului feroviar, aviat, fluvial și prin conducte, alte întreprinderi din infrastructura socială și/sau economică de uz sau de interes național	Terenurile ocupate de obiecte acvatice artificiale, cu excepția terenurilor fondului apelor proprietate publică a statului, precum și a celor aflate în proprietate privată	
7.	Obiectele/bunurile indicate în Lista bunurilor nepasibile de privatizare, anexă la Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, precum: S.A. „Franzețuța”, S.A. „Cricova», cota-parte a RM din S.A. Moldo-Rusă „Moldovagaz”, S.A. „Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” etc.		
8.	Terenurile cu destinație agricolă, indicate în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, adoptată prin Legea nr. 668 din 23.11.1995 (terenurile experimentale ale Universității Agrare de Stat din Moldova, ale Î.S. “Combinatul de Vinuri de Calitate “Mileștii Mici”, ale Asociației de gospodărire a spațiilor verzi a Primăriei municipiului Chișinău		

9.	Pădurile și terenurile fondului silvic proprietate publică a statului		
10.	Apele și terenurile fondului apelor proprietate publică a statului		
11.	Drumurile naționale, căile ferate și zonele lor de protecție, terenurile ocupate de conductele naționale și internaționale de transport al gazelor, de alte rețele de transport proprietate publică a statului		
12.	Terenurile destinate ocrotirii naturii, inclusiv ariile naturale protejate de stat, ocrotirii sănătății, activității recreative și terenurile de valoare istorico-culturală care sunt de interes public național		
13.	Terenurile destinate necesităților de apărare, trupelor de grăniceri și trupelor de interne, alte bunuri și terenuri utilizate pentru asigurarea securității statului		

**Limitele exercitării dreptului de proprietate asupra bunurilor domeniului public.** Circuitul civil al bunurilor domeniului public, fie al statului sau al UAT, este limitat sau interzis total, după caz. Bunurile domeniului public sunt: 1) inalienabile; 2) insesizabile; și 3) imprescriptibile, deoarece:

- a) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice (acestea pot fi transmise numai în administrare, doar cu drept de posesiune și/sau folosință, în condițiile legii);
- b) nu pot fi obiect al gajului sau al unei alte garanții reale;
- c) nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvenței 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 și nici prin efectul posesiei de bună-credință;
- f) pot fi revendicate oricând din posesia ilicită și indiferent de termenul care a trecut din momentul ieșirii acestora din posesia (controlul) statului sau al UAT.

**Caracterul inalienabil al bunurilor domeniului public.** Caracterul inalienabil constă în aceea că bunurile domeniului public, inclusiv proprietate a UAT:

- a) sunt scoase din circuitul civil general al bunurilor, deoarece nu pot fi privatizate, nu pot fi înstrăinate prin acte juridice civile (vânzare-cumpărare etc.) și nici prin expropriere;
- b) actele de înstrăinare, de privatizare, de vânzare-cumpărare a bunurilor domeniului public sunt nule și pot fi declarate nule în orice timp și orice circumstanțe.

**Caracterul imprescriptibil al bunurilor domeniului public.** Caracterul imprescriptibil al bunurilor domeniului public este consecința inalienabilității bunurilor, a faptului că sunt scoase din circuitul civil și se manifestă prin faptul că:

- a) dreptul de proprietate al statului sau al UAT nu se stinge prin prescripție, odată cu trecerea timpului, fie 5, fie 15, fie și sute de ani;
- b) imprescriptibilitatea face posibilă oricând, din punct de vedere juridic, depunerea de către stat, de către UAT a unei acțiuni în revendicare, indiferent dacă este vorba despre bunuri imobile sau mobile;
- c) dreptul la acțiune al statului sau al UAT nu se stinge în timp, chiar dacă nu a fost exercitat de autoritatea publică o perioadă îndelungată (fie zeci și sute de ani).

**Caracterul inesesizabil al bunurilor domeniului public.** Bunurile domeniului public sunt inesesizabile, deoarece nu pot fi urmărite de creditori pentru datoriile statului sau ale UAT. Inesesizabilitatea este valabilă și în cazul în care bunul se află în administrarea ÎS/ÎM sau sunt date unui alt deținător în baza contractului de arendare, de concesiune, închiriere etc. În conținutul caracterului inesesizabil intră și interdicția constituirii de garanții asupra bunurilor din domeniul public. Gajarea/ipotecarea bunurilor din domeniul public al statului sau al UAT se interzice.

## 3.3. BUNURILE DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI RM SAU AL UAT

Bunurile domeniului privat al statului sau al UAT sunt bunurile care nu fac parte din domeniul public al statului sau al UAT, dar care aparțin statului, satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, UTAG.

**Tabelul 2. Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului RM și cele care fac parte din domeniul privat al UAT:**

N/o	Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului RM	Bunurile care fac parte din domeniul privat al UAT
1.	Bunurile indicate în Lista bunurilor proprietate de stat supuse privatizării, ce se conține în anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 945 din 20.08.2007 cu privire la măsurile de realizare a Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. Lista conține bunuri / întreprinderi precum: S.A. “Moldtelecom”, S.A. “Hotelul “Chișinău”, Întreprinderea mixtă “Jolly-Alon” S.A., Î.S. “Tipografia Academiei de Științe a Moldovei”, S.A. “Cercul din Chișinău”, Î.S. “Școala Auto Comrat”, S.A. “Drumuri-Edineț”, Î.S. Uzina de bijuterii din Chișinău “Giuvaier”, S.A.»Carmez», S.A. “Aroma”, S.A. “Barza Albă” din Bălți etc. <i>(în total sunt indicate 177 bunuri / ÎS supuse privatizării, conform situației din 24.10.2014)</i>	Întreprinderile municipale pasibile de privatizare și terenurile aflate în administrarea acestora, alte obiecte și terenuri care aparțin UAT, dacă nu fac parte din domeniul public al UAT
2.	Bunurile indicate în Lista obiectelor nefinalizate proprietate de stat supuse privatizării, ce se conține în anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 945 din 20.08.2007 (Școala din Nisporeni, Cinematograful din Taraclia, Clădirea primăriei din s. Șerpeni r-nul Anenii Noi etc.)	Terenurile neprivatizate aferente obiectelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public
3.	Terenurile aferente construcțiilor, aflate în administrarea economică a ÎS (pasibile privatizării), alte terenuri care aparțin statului conform cadastrului funciar sau terenurile dobândite de stat, dacă nu fac parte din domeniul public etc.	Terenurile neprivatizate din condominiu, aferente clădirilor/blocurilor de locuințe multietajate

4.		Terenurile neprivatizate aferente clădirilor și altor construcții date în proprietate privată în contul cotelor valorice, conform legislației cu privire la privatizare
5.		Loturile neprivatizate ale întovărășirilor pomicole
6.		Terenurile fondului de rezervă dacă nu fac parte din domeniul public, inclusiv terenurile din intravilanul localităților, care urmează a fi atribuite familiilor nou-formate pentru construcția caselor individuale de locuit în conformitate cu art. 11 din Codul funciar
7.		Alte bunuri și terenuri aflate în proprietatea UAT, dacă nu sunt destinate uzului public

### Regimul juridic al bunurilor domeniului privat al statului sau al UAT.

Bunurile din domeniul privat al statului sau al UAT, spre deosebire de bunurile domeniului public, sunt:

- a) **alienabile** (pot fi incluse în circuitul civil general al bunurilor și pot fi supuse exproprierii, asemeni bunurilor proprietate privată a cetățenilor);
- b) **prescriptibile** (se aplică termenul de prescripție stabilit de lege pentru depunerea unei acțiuni în revendicare etc.);
- c) **sesizabile** (pot fi urmărite de creditorii pentru datoriile statului sau ale UAT).

Astfel, bunurile domeniului privat al statului sau al UAT:

- a) pot fi înstrăinate/privatizate, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege;
- b) pot fi urmărite de creditorii pentru datoriile statului sau ale UAT;
- c) pot constitui obiect al gajului/ipotecii sau al unei alte garanții reale;
- d) pot fi dobândite de terțe persoane prin uzucapiune/prescripție achizitivă (după 5 ani de posesiune, în cazul bunurilor mobile și după 15 ani de posesiune, în cazul bunurilor imobile).

Guvernul poate decide trecerea bunurilor din domeniul privat al statului în domeniul public al statului, precum și din domeniul public, în domeniul privat al statului. Consiliul local respectiv poate decide trecerea bunurilor din domeniul privat al UAT în domeniul public al UAT, precum și din domeniul public, în domeniul privat al UAT.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1. Care bunuri fac obiectul exclusiv al proprietății de stat?

Fac obiectul exclusiv al proprietății de stat: (1) spațiul aerian, bogățiile de orice natură ale subsolului RM, inclusiv substanțele minerale utile pe care le conține, precum și spațiile subterane ale subsolului (art. 6 din Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009); (2) resursele de apă: apele de suprafață, apele subterane și precipitațiile atmosferice căzute pe teritoriul RM, precum apele lacurilor, iazurilor, râurilor și altor obiecte acvatice, inclusiv apele obiectelor acvatice create ca rezultat al activității umane (art. 1-4 din Legea apelor nr.272 din 23.12.2011).

#### 2. Prin ce se caracterizează regimul juridic deosebit al bunurilor din domeniul public al statului și al UAT?

Regimul juridic deosebit al bunurilor din domeniul public al statului și al UAT se caracterizează prin faptul că circuitul civil al acestor bunuri, fie ale statului sau ale UAT, este limitat sau interzis total, după caz, deoarece: (1) nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare și nici prin depunere în capitalul social al societăților comerciale (acestea pot fi transmise numai în administrare, doar cu drept de posesiune și/sau folosință, în condițiile legii); (2) nu pot fi obiect al gajului/ipotecii sau al unei alte garanții reale; (3) nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvabilității persoanei juridice care le gestionează; (4) dreptul de proprietate asupra lor nu se stinge prin neuz; (5) nu pot fi dobândite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune și nici prin efectul posesiei de bună-credință; (6) pot fi revendicate oricând din posesia ilicită și indiferent de termenul care a trecut din momentul ieșirii acestora din posesia (controlul) statului sau al UAT.

#### 3. Prin ce se caracterizează regimul juridic al bunurilor din domeniul privat al statului sau al UAT?

Regimul juridic al bunurilor domeniului privat al statului sau al UAT se caracterizează prin faptul că, spre deosebire de bunurile domeniului public: (1) pot fi înstrăinate/privatizate, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege; (2) pot fi urmărite de creditorii pentru datoriile statului sau ale UAT; (3) pot constitui obiect al gajului/ipotecii sau al unei alte garanții reale; (4) pot fi dobândite de terțe persoane prin uzucapiune/prescripție achizitivă (după 5 ani de posesiune, în cazul bunurilor mobile și după 15 ani de posesiune, în cazul bunurilor imobile).



## CAPITOLUL 4.

# DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

### 4.1. MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ

În conformitate cu art. 2 al Legii nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a UAT, dreptul de proprietate publică al UAT poate fi dobândit:

- a) pe cale naturală;
- b) prin achiziții publice, realizate în condițiile legii;
- c) prin transmitere în proprietatea publică a UAT a proprietății publice a statului sau prin transmiterea proprietății publice a unei UAT 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 UAT;
- 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 legislație;
- i) în urma realizării proiectelor de parteneriat public-privat.

**Dobândirea dreptului de proprietate publică pe cale naturală.** În acest mod, sunt proprietate publică bogățiile de orice natură care se formează natural pe teritoriul sau în subsolul țării:

- a) bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcămint;
- b) spațiul aerian;
- c) apele cu potențial energetic valorificat;
- d) apele navigabile și acelea care pot fi folosite în orice alt mod în interes public național;
- e) parcurile naționale,
- f) rezervațiile naturale
- g) monumentele naturii.

**Dobândirea dreptului de proprietate publică în urma achizițiilor publice.** Achizițiile publice se efectuează potrivit Legii nr. 96 din 13.04.2007 privind achizițiile publice. Principiile de bază ale achizițiilor publice:

- a) utilizarea eficientă a finanțelor publice și minimalizarea riscurilor autorităților contractante;
- b) transparența achizițiilor publice;
- c) asigurarea concurenței și combaterea concurenței neloiale în domeniul achizițiilor publice;
- d) protecția mediului și promovarea unei dezvoltări durabile prin intermediul achizițiilor publice;
- e) menținerea ordinii publice, bunelor moravuri și siguranței publice, ocrotirea sănătății, protejarea vieții oamenilor, florei și faunei;
- f) liberalizarea și extinderea comerțului internațional;
- g) libera circulație a mărfurilor, libertatea de stabilire și de prestare a serviciilor;
- h) tratament egal, imparțialitate, nediscriminare în privința tuturor ofertanților și operatorilor economici;
- i) favorizarea operatorilor economici rezidenți ai Republicii Moldova în măsura în care aceasta nu contravine normelor de drept internațional, parte a cărora este Republica Moldova;
- j) asumarea răspunderii în cadrul procedurilor de achiziție publică.

**Dobândirea dreptului de proprietate publică în urma transmiterii bunurilor proprietate a UAT în proprietatea statului.** Trecerea bunurilor din proprietatea publică a UAT în proprietatea statului se face, la propunerea Guvernului, prin decizie, după caz, a consiliului raional, a Adunării Populare a UTA „Găgăuzia”, a consiliului orășenesc (municipal), sătesc (comunal).

**Dobândirea dreptului de proprietate publică în urma transmiterii bunurilor proprietate a statului în proprietatea UAT.** Bunurile proprietate publică a statului pot fi transmise în proprietatea publică a UAT prin hotărâre de Guvern, cu acordul AAPL.

**Dobândirea dreptului de proprietate publică în urma realizării proiectelor de parteneriat public-privat.** În acest caz, urmează a fi respectate principiile:

- a) egalității de tratament, imparțialității și nediscriminării;
- b) transparenței;
- c) proporționalității;
- d) echilibrului;
- e) asigurării concurenței;

- f) libertății contractului;
- g) cooperării.

## 4.2. EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ

În afara mijloacelor tradiționale, specifice dreptului comun, de achiziționare a bunurilor, statul și colectivitățile locale pot face acest lucru utilizând instrumente de drept public. Totodată, sistemul nostru constituțional recunoaște posibilitatea titularului domeniului public de a utiliza procedee de transmitere forțată a bunurilor care presupun constrângerea particularului de a ceda bunul său în numele unui interes general.

Potrivit art. 1 al Legii nr. 488 din 08.07.99 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică prin expropriere se înțelege transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de BPP ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, 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, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea reprezintă o excepție de la caracterul inviolabil al dreptului de proprietate privată prevăzut de Constituție și poate fi realizată numai în condițiile legii.

Obiect al exproprierii de interes național pot fi:

- a) bunurile imobile, la care se raportează: terenurile, subsolul, bazinele de apă, pădurile, clădirile, construcțiile și alte obiecte legate de pământ, a căror permutare este imposibilă sau le aduce prejudicii iremediabile, astfel încât nu mai pot fi folosite la destinație;
- b) dreptul de folosință asupra bunurilor imobile pe un termen de până la 5 ani, dacă părțile nu convin asupra unui alt termen;
- c) drepturile patrimoniale și personale nepatrimoniale, legate nemijlocit de invențiile care pot contribui considerabil la asigurarea intereselor de apărare și de securitate ale țării;
- d) valorile cultural-artistice și istorice de o importanță excepțională pentru sentimentele naționale ale poporului, precum și cele care atestă statalitatea țării;

- e) dreptul de proprietate asupra reprezentanților florei și faunei pentru care spațiul natural al Republicii Moldova este propriu dezvoltării și reproducerii și care se află pe cale de dispariție în lume, în cazul existenței pericolului real de dispariție și de nereproducere a speciei.

Obiect al exproprierii de interes local pot fi bunurile imobile și drepturile patrimoniale asupra lor menționate la lit.a) și b). În caz de stare de urgență, de asediu și de război, exproprierii pot fi supuse bunuri mobile stabilite prin lege organică. Dacă pentru cauză de utilitate publică este necesară exproprierea numai a unei părți din construcție, iar proprietarul, în cererea adresată instanței de judecată, solicită exproprierea ei totală, instanța va aprecia dacă exproprierea în parte este posibilă. În caz contrar, se va efectua exproprierea totală. Aceleași condiții vor fi aplicate și în cazul exproprierii de terenuri.

Legea nr. 488 circumscrie sfera bunurilor imobile care pot face obiectul exproprierii, reglementează utilitatea publică și declararea acesteia, măsurile premergătoare exproprierii, soluționarea cererilor de expropriere de către instanțele de judecată, modul și criteriile de stabilire a despăgubirilor care se cuvin proprietarului imobilului, modalitatea de plată a acestor despăgubiri și consecințele juridice ale exproprierii.

Legea nr. 488 se completează cu Regulamentul privind modul de cercetare prealabilă pentru declararea utilității publice a obiectului exproprierii, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 660 din 15.06.2006. Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 660 stabilește modalitatea unică de cercetare prealabilă pentru declararea utilității publice a obiectului exproprierii. În special se stabilește, că cercetarea prealabilă pentru lucrările de interes național se efectuează de către comisiile formate de Guvern, din care fac parte câte un reprezentant al APC coordonatoare a domeniului de activitate pentru care se realizează lucrarea de utilitate publică, al Ministerului Ecologiei și Resurselor Naturale, ARFC, Agenției Construcții și Dezvoltare a Teritoriului, Ministerului Finanțelor, Ministerului Economiei și Comerțului, precum și președintele raionului și primarul localității pe a cărei rază teritorială se desfășoară lucrarea de utilitate publică.

Rolul cercetării prealabile este acela de a stabili dacă există elemente care să justifice interesul național sau local, avantajele economico-sociale și de altă natură care să justifice și să fundamenteze necesitatea efectuării lucrărilor, imposibilitatea realizării lucrărilor respective pe alte

căi decât prin expropriere, încadrarea acestora în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii.

Pentru lucrările de interes local, inclusiv de interes comun, cercetarea prealabilă se face de către comisiile numite de consiliile UAT respective, constituite din reprezentanți ai autorității administrative locale care gestionează domeniul de activitate pentru care se realizează lucrarea de utilitate publică, ai APL ce coordonează domeniul financiar-bugetar, ai consiliilor respective.

Comisia are următoarele obligații:

- a) examinează obiectele cercetării prealabile;
- b) stabilește existența elementelor justificative ale interesului național sau local;
- c) stabilește premisele economico-sociale, ecologice sau de altă natură ale necesității lucrărilor, încadrării lor în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii;
- d) decide asupra posibilității declarării utilității publice.

Exproprierea intervine numai în cazul în care părțile nu convin o altă modalitate de transmitere a imobilului sau imobilelor în proprietate publică. În situația în care părțile convin ca transferul bunului imobil expropriabil să aibă loc într-o altă modalitate, trebuie să fie respectate condițiile de valabilitate și publicitate cerute de lege pentru actul juridic care se încheie.

După declararea utilității publice, expropriatorul va executa acțiunile de înaintare a propunerii de expropriere în termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice. Proprietarul obiectului exproprierii este informat în scris despre propunerea de expropriere de către organul care face această propunere și este în drept să-și dea consimțământul pentru o compensare imediată și echitabilă.

În cazul exproprierii de locuință sau teren, proprietarului i se va propune în proprietate o altă locuință sau un alt teren. Dacă costul locuinței propuse sau al terenului propus este mai mic decât cel al locuinței expropriate sau al terenului expropriat, expropriatorul va plăti diferența dintre costul locuinței expropriate sau al terenului expropriat și cel al locuinței propuse sau al terenului propus. Legea permite expropriatului să facă întâmpinare împotriva propunerii de expropriere. Întâmpinarea este actul prin care expropriatul înaintează exigențele proprii privind condițiile exproprierii. Ea se depune, în termen de 45 de zile de la primirea

notificării, la organul care a făcut propunerea de expropriere. Întâmpinările vor fi soluționate în termen de 30 de zile de către o comisie constituită prin Hotărâre a Guvernului pentru lucrările de interes național și prin decizie a consiliului local pentru lucrările de interes local sau prin decizie a consiliilor locale respective pentru lucrările de interes comun. Comisia va fi alcătuită din 3 specialiști din domeniul de activitate în care se execută lucrarea de utilitate publică. Aceștia aleg, prin vot direct și secret, un președinte care va organiza activitatea comisiei.

În urma deliberării, comisia adoptă o decizie motivată. Comisia va consemna în decizie, după caz, acordul dintre părți, sub semnătura acestora. Decizia comisiei se comunică părților în termen de 5 zile de la adoptare și va servi drept temei pentru determinarea cuantumului despăgubirii, care în nici un caz nu poate fi mai mic decât cel stabilit în propunerea de expropriere. Persoanele interesate pot conveni atât asupra modalității de transfer al proprietății, de cedare a dreptului patrimonial, cât și asupra cuantumului despăgubirii și formei ei, cu respectarea dispozițiilor legale privind condițiile de fond, de formă și de publicitate, fără a se declanșa procedura de expropriere. Acordul dintre părți în acest caz va fi autentificat notarial, cheltuielile aferente fiind suportate de expropriator.

În cazul în care părțile nu ajung la un acord asupra exproprierii în modul stabilit mai sus, exproprierea pentru cauză de utilitate publică nu poate fi făcută decât prin hotărâre judecătorească cu dreptă și prealabilă despăgubire.

Astfel, dobândirea dreptului de proprietate publică în urma exproprierii bunurilor pentru cauză de utilitate publică este posibilă doar în cazul în care se respectă un șir de condiții stabilite direct de Legea nr. 488 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică din 08.07.1999, și anume:

- 1) a fost declarată utilitatea publică. Pentru lucrările de interes național se declară de către Parlament; pentru cele de interes local – de CL; pentru cele de interes comun al mai multor raioane – de către consiliile acestora;
- 2) a fost efectuată cercetarea prealabilă de o comisie special creată, care stabilește existența elementelor justificative ale interesului național sau local, premiselor economico-sociale, consecințele;
- 3) exproprierea se efectuează numai după o dreptă și prealabilă despăgubire, acceptată de părțile acestui proces.

### 4.3. ACTELE DE DONAȚIE

Dobândirea dreptului de proprietate publică prin acte de donație sau legate se realizează, în condițiile legii, prin hotărâre de Guvern sau, după caz, ale consiliului local, dacă bunul respectiv ține de domeniul public. Acceptarea donațiilor făcute statului se face cu aprobarea Guvernului. În ceea ce privește donațiile și legatele cu sarcini în favoarea consiliilor locale, pot fi acceptate numai cu aprobarea consiliului local, cu votul a cel puțin 2/3 din numărul consilierilor aleși.

#### Întrebări de autoevaluare:

##### 1. Care sunt modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică de către UAT?

Dreptul de proprietate publică al UAT poate fi dobândit prin următoarele metode: (1) achiziții publice, realizate în condițiile legii; (2) transmitere în proprietatea publică a UAT a proprietății publice a statului sau prin transmiterea proprietății publice a unei UAT în proprietatea publică a alteia; (3) expropriere pentru cauză de utilitate publică locală; (4) în baza hotărârii instanței judecătorești; (5) donații sau prin legate acceptate de consiliul UAT etc.

##### 2. Cine adoptă decizia de transmitere în proprietatea publică a UAT a proprietății publice a statului?

Bunurile proprietate publică a statului pot fi transmise în proprietatea publică a UAT prin hotărâre de Guvern, cu acordul AAPL.

##### 3. Care obiecte pot fi expropriate în interes local?

Printre astfel de obiecte sunt incluse bunurile imobile, la care se raportează: terenurile, subsolul, bazinele de apă, pădurile, clădirile, construcțiile și alte obiecte legate de pământ, a căror permutare este imposibilă sau le aduce prejudicii iremediabile, astfel încât nu mai pot fi folosite la destinație.

## CAPITOLUL 5.

# ADMINISTRAREA PROPRIETĂȚII PUBLICE

### 5.1. ADMINISTRAREA PROPRIETĂȚII PUBLICE – NOȚIUNE, CONȚINUT, SCOP

Activitatea de administrare a proprietății publice are un rol deosebit în totalitatea activităților întreprinse de administrația publică centrală și cea locală. Succesul sau insuccesul guvernării unei societăți depinde de eficiența sau ineficiența utilizării patrimoniului public, de reformele întreprinse. În sens larg noțiunea de administrare eficientă a proprietății include procesul de luare a deciziilor în scopul maximizării prețului proprietății și a venitului potențial de pe urma lui. Administrarea proprietății publice are același scop final, însă pot exista și excepții. Unele întreprinderi create de stat sau de către AAPL ar trebui să activeze în domenii ce nu reprezintă interes pentru sectorul privat din cauza lipsei profitabilității. Sarcina acestor întreprinderi este livrarea anumitor bunuri și servicii importante pentru societate la un nivel corespunzător sau generarea unor noi condiții, care vor contribui la dezvoltarea unui sector concret. Respectiv, transmiterea patrimoniului public în gestiunea întreprinderilor de stat care generează pierderi economice nu poate fi calificată drept gestiune ineficientă a acestuia.

Așadar, care sunt esența și conținutul noțiunii de administrare a proprietății publice? Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007 o definește drept activitate ce ține de exercitarea și modificarea dreptului de proprietate a statului și/sau a UAT. Exercitarea dreptului de proprietate presupune capacitatea de a poseda bunul ca pe un bun al său (dreptul de posesiune), capacitatea de a extrage și de a valorifica calitățile utile ale bunului (dreptul de folosință) și capacitatea de a decide soarta juridică a bunului respectiv (dreptul de dispoziție). Exercitarea dreptului de proprietate în numele RM este efectuată de autoritățile administrației publice centrale, iar din numele UAT – de AAPL.

#### **Conținutul administrării proprietății publice:**

- a) elaborarea și aprobarea programelor de dezvoltare a ramurilor economiei naționale și a teritoriilor, prezentarea și examinarea rapoartelor privind îndeplinirea acestor programe;



- b) elaborarea și aprobarea listei BPP nepasibile de privatizare;
- c) trecerea BPP dintr-un domeniu al proprietății publice în altul, în condițiile prezentei legi și ale legislației privind proprietatea publică;
- d) elaborarea, aprobarea și realizarea, în limita alocațiilor bugetare, a programelor pentru construcția locuințelor de serviciu pe terenuri disponibile, aflate în administrarea AAPC și locale sau a instituțiilor publice;
- e) administrarea ÎS /ÎM și a societăților comerciale cu capital public;
- f) participarea prin reprezentanți (mandatari) la administrarea societăților comerciale cu capital public-privat;
- g) realizarea PPP;
- h) darea în locațiune/arendă sau în comodat ori vânzarea activelor neutilizate de ÎS /ÎM și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public;
- i) reorganizarea/restructurarea ÎS /ÎM sau a societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, inclusiv prin atragerea de investiții private, ori, după caz, lichidarea acestora;
- j) ținerea evidenței patrimoniului public, efectuarea monitoringului economico-financiar și asigurarea integrității și folosirii eficiente a patrimoniului public.

Conform legislației, administrarea proprietății publice se efectuează pe principiile eficienței, legalității și transparenței, în scopul:

- a) armonizării proporțiilor și structurii proprietății publice, precum și a modalităților de administrare a acesteia, cu funcțiile statului;
- b) atragerii investițiilor în sectorul public al economiei naționale și asigurării unui management eficient;
- c) dezvoltării concurenței în economia națională;
- d) determinării componenței și valorii bunurilor domeniului public ale statului și ținerea evidenței acestor bunuri;
- e) sporirii atractivității ÎS și a societăților comerciale cu capital public prin administrare corporativă;
- f) prognozării, planificării, evidenței, monitoringului și supravegherii proprietății publice;
- g) apărării drepturilor și intereselor legitime ale statului în domeniul proprietății publice;
- h) asigurării egalității în drepturi și apărarea intereselor legitime ale tuturor participanților la privatizarea patrimoniului public.

### 5.2. CADRUL INSTITUȚIONAL ȘI COMPETENȚELE AUTORITĂȚILOR PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRĂRII PROPRIETĂȚII PUBLICE

Statul se manifestă în circuitul civil prin organul său executiv – Guvernul. Guvernul, fiind un organ colegial, realizează atribuțiile ce-i revin prin ministere, ca organe centrale de specialitate. În anumite domenii de activitate Guvernul formează alte organe centrale de specialitate cum sunt departamentele, agențiile de stat, administrațiile sau alte organe administrative.

Printre competențele de bază atribuite de legislator Guvernului în domeniul administrării patrimoniului public pot fi menționate:

- a) adoptarea hotărârilor privind trecerea bunurilor proprietate de stat în proprietatea UAT și viceversa;
- b) adoptarea hotărârilor privind trecerea ÎS și a bunurilor imobile proprietate publică a statului din administrarea unei AAPC, în administrarea altei AAPC;
- c) adoptarea hotărârilor privind delimitarea terenurilor proprietate publică, în condițiile stabilite de lege;
- d) aprobarea proiectului de listă a BPP nepasibile de privatizare și prezentarea lui în Parlament spre aprobare;
- e) aprobarea listei BPP a statului, listei lucrărilor și serviciilor de interes public național propuse pentru concesionare sau pentru alte forme de PPP, precum și aprobarea condițiilor PPP de interes național;
- f) adoptarea hotărârilor privind fondarea, restructurarea, reorganizarea sau lichidarea ÎS, privind transmiterea acestora în administrarea AAPC, precum și exercitarea funcției de supraveghere a activității întreprinderilor respective;
- g) adoptarea hotărârilor privind fondarea societăților comerciale cu capital integral sau parțial de stat, precum și privind inițierea restructurării, reorganizării sau lichidării societăților comerciale cu capital integral sau majoritar de stat;
- h) aprobarea actelor normative necesare executării prezentei legi etc.

Legislatorul a atribuit Guvernului competențe exclusive și în domeniul privatizării proprietății publice, la care se referă:

- a) aprobarea listei bunurilor proprietate de stat supuse privatizării;

b) aprobarea proiectelor individuale de privatizare;

c) supravegherea procesului de privatizare a proprietății publice etc.

Responsabil de promovarea politicii statului în domeniul administrării și deetatizării proprietății publice este Ministerul Economiei, iar organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice este **Agencia Proprietății Publice (APP)** subordonată Ministerul Economiei.

Competențele APP includ:

a) întocmirea proiectului de listă a BPP nepasibile de privatizare, în baza propunerilor AAPC și locale;

b) generalizarea proiectelor de liste ale BPP ale statului, ale lucrărilor și serviciilor de interes public național propuse de către autoritățile publice centrale pentru parteneriate public-private;

c) exercitarea funcțiilor de deținător de acțiuni (părți sociale) în societățile comerciale cu capital integral sau parțial de stat;

d) participarea la administrarea întreprinderilor de stat, societăților comerciale cu capital de stat și privat, inclusiv în componența consiliilor acestora;

e) coordonarea activităților legate de delimitarea bunurilor domeniului public și domeniului privat al statului în condițiile legii organice;

f) ținerea registrului patrimoniului public, precum și generalizarea rapoartelor anuale privind administrarea proprietății publice;

g) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării și prezentarea Guvernului spre aprobare;

h) organizarea pregătirii și desfășurării procesului de privatizare a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare;

i) participarea la procesul de privatizare a terenurilor proprietate de stat și la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare;

j) organizarea pregătirii și desfășurării procesului de comercializare a bunurilor sechestrate ale întreprinderilor de stat și ale societăților comerciale în care cota statului nu este mai mică de 25%, neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare;

k) monitoringul și supravegherea executării de către cumpărători a obligațiilor asumate în contractele de vânzare-cumpărare, aplicarea de măsuri în vederea executării obligațiilor asumate, soluționarea litigiilor de privatizare;

- l) informarea potențialilor investitori și societății civile despre desfășurarea procesului de privatizare și rezultatele lui;
- m) gestionarea mijloacelor financiare destinate restructurării și privatizării întreprinderilor și altor bunuri proprietate de stat, precum și alte atribuții stabilite de lege.

În scopul sporirii rolului organelor centrale de specialitate în dirijarea operativă a activității de producere a agenților economici – producători, exercitarea drepturilor de acționar (asociat) în societățile comerciale, inclusiv a obligațiilor și drepturilor de reprezentare a intereselor statului a fost transmisă către **AAPC de specialitate**, de competența cărora ține:

- a) desemnarea reprezentanților statului în SA și controlul activității lor;
- b) promovarea membrilor consiliilor și ai comisiilor de cenzori;
- c) supravegherea, prin intermediul persoanelor desemnate în calitate de reprezentanți ai statului și celor promovate în componența organelor de conducere și control al societăților comerciale a activității SA, inclusiv în ceea ce ține de adoptarea și realizarea deciziilor privind încheierea tranzacțiilor, în mod special, a celor de proporții și a celor cu conflict de interese;
- d) reorganizarea SA, inclusiv modificarea capitalului social și a cotei statului;
- e) darea în locațiune și depunerea în gaj/ipotecă a bunurilor societăților pe acțiuni;
- f) casarea bunurilor, raportate la mijloacele fixe;
- g) comercializarea activelor neutilizate în procesul tehnologic.

Un rol deosebit în procesul de administrare a patrimoniului public îl are **ARFC** – organ administrativ central, care realizează politica statului în domeniul relațiilor funciare, cadastrului, geodeziei, cartografiei și geoinformaticii. ARFC organizează și efectuează și lucrările de stabilire pe teren a hotarelor UAT și a hotarelor intravilanului localităților. Oficiile cadastrale teritoriale, ÎS sau întreprinderi private, care dispun de ingineri cadastrali, certificați la Agenție, efectuează lucrările de formare a bunurilor imobile. ARFC este subordonată Guvernului RM.

ARFC este instituția cu competențe specifice și în domeniul delimitării bunurilor imobile proprietate publică, și anume:

- a) organizează și asigură executarea lucrărilor de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică; a bunurilor imobile proprietate de stat și a bunurilor imobile proprietate a UAT;
- b) asigură executarea lucrărilor de identificare a bunurilor imobile proprietate publică, inclusiv a terenurilor care aparțin domeniului public sau celui privat, în procesul de delimitare a acestora, prin intermediul instituțiilor și organizațiilor specializate din subordine;
- c) asigură executarea lucrărilor de elaborare a planului cadastral și a altor documente cadastrale, în procesul delimitării bunurilor imobile proprietate publică, prin intermediul întreprinderilor geodezice de stat sau private, în condițiile legii;
- d) elaborează și propune Guvernului spre aprobare Programul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică;
- e) coordonează, supraveghează și controlează activitățile Întreprinderii de Stat „Cadastru” ce țin de executarea lucrărilor cadastrale, întocmirea documentației cadastrale, identificarea și înregistrarea de stat a bunurilor imobile proprietate publică în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial;
- f) întocmește Lista BPP ale statului aflate în administrare și o prezintă Guvernului spre aprobare;
- g) asigură, prin intermediul ÎS “Cadastru”, înregistrarea de stat a bunurilor imobile identificate și formate în procesul delimitării acestora în registrul bunurilor imobile;
- h) asigură, în procesul înregistrării de stat a bunurilor imobile proprietate publică în registrul bunurilor imobile indicarea în mod obligatoriu a regimului juridic aplicabil bunului supus înregistrării de stat (public sau privat).

Împuternicirile de proprietar al patrimoniului UAT sunt exercitate de **CL** în numele UAT. În domeniul administrării proprietății publice, de competența AAPL țin:

- a) asigurarea dezvoltării economice a UAT;
- b) trecerea bunurilor proprietate a UAT dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte UAT, participarea la procesul de delimitare a patrimoniului UAT și a patrimoniului statului, inclusiv delimitarea terenurilor localităților;

- c) exercitarea funcțiilor de deținător de acțiuni (părți sociale) în societățile comerciale cu capital integral sau parțial al UAT;
  - d) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate a UAT nepasibile de privatizare și prezentarea acestui proiect organului abilitat;
  - e) fondarea, restructurarea, reorganizarea sau lichidarea întreprinderilor municipale, a societăților comerciale cu capital integral sau parțial al UAT, exercitarea funcțiilor de fondator (cofondator) în administrarea acestora;
  - f) întocmirea și aprobarea listei BPP a UAT, a listei lucrărilor și serviciilor de interes public local propuse pentru concesiune sau pentru altă formă de parteneriat public-privat, precum și aprobarea condițiilor parteneriatului public-privat de interes local;
  - g) întocmirea listelor de întreprinderi pasibile de restructurare sau de lichidare și prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare AAPC din domeniul ocrotirii sănătății, învățământului, culturii;
  - h) deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și altor bunuri proprietate a UAT;
  - i) ținerea evidenței patrimoniului UAT, a contractelor de locațiune/arendă, comodat, concesiune și de administrare fiduciară;
  - j) exercitarea controlului asupra integrității și folosirii eficiente a patrimoniului UAT;
  - k) prezentarea dărilor de seamă privind patrimoniul public organului abilitat;
  - l) întocmirea rapoartelor anuale privind rezultatele activității economice locale și prezentarea lor către AAPL de nivelul al doilea;
  - m) informarea colectivității locale despre dezvoltarea economiei locale etc.
- În domeniul privatizării, de competența AAPL ține:
- a) întocmirea și aprobarea listei de bunuri proprietate a UAT supuse privatizării, prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare AAPC din domeniul ocrotirii sănătății, învățământului, culturii;
  - b) organizarea pregătirii și desfășurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a UAT incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum și a terenurilor proprietate a UAT, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare;

- c) organizarea pregătirii și desfășurării procesului de comercializare a bunurilor sechestrate de la întreprinderile municipale și societățile comerciale în care UAT are o cotă de cel puțin 25%, neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare;
- d) informarea AAPL de nivelul al doilea și a colectivității locale despre desfășurarea și rezultatele privatizării bunurilor proprietate a UAT;
- e) alte atribuții stabilite de legislația privind administrația publică locală.

O importanță deosebită în procesul administrării fondului funciar o are specialistul pentru reglementarea regimului funciar (inginerul cadastral) din cadrul AAPL. Scopul, sarcinile de bază, atribuțiile de serviciu sunt stabilite în fișa de post a inginerului cadastral. Scopul funcției de inginer cadastral este realizarea concepției unice de dezvoltare a relațiilor funciare pe teritoriul gestionat, indiferent de statutul și forma juridică a deținătorilor de terenuri, forma de proprietate asupra terenurilor.

#### **Sarcinile de bază ale inginerului cadastral:**

- a) dirijarea procesului de reglementare a regimului proprietății funciare în cadrul UAT;
- b) asigurarea folosirii raționale a terenurilor în cadrul UAT;
- c) supravegherea și controlul asupra modului în care se respectă legislația funciară în cadrul UAT;
- d) ținerea cadastrului funciar al UAT;
- e) efectuarea monitoringului fondului funciar al UAT;
- f) apărarea drepturilor și intereselor funciare ale UAT în raport cu statul, cu alte UAT și alți deținători de teren.

#### **Atribuțiile de serviciu ale inginerului cadastral:**

1. **În domeniul dirijării procesului de reglementare a regimului proprietății funciare:**
  - a) participă la elaborarea proiectelor de consolidare a terenurilor prin comasarea terenurilor atribuite în contul cotelor de teren echivalent;
  - b) organizează reglementarea regimului proprietății funciare, participă la lucrările ce țin de reforma funciară;

- c) participă la elaborarea proiectelor privind delimitarea terenurilor destinate transmiterii în proprietate, folosință, reglementarea hotarelor terenurilor aflate în folosința/proprietatea întreprinderilor existente și ale gospodăriilor țărănești/individuale în scopul înlăturării incomodităților de amplasare a lor;
- d) asigură repartizarea terenurilor în natură și perfectarea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren;
- e) examinează și prezintă Consiliului spre aprobare scheme, proiecte, propuneri și alte documente privind organizarea teritoriului, folosirea terenurilor, stabilirea și modificarea hotarelor, cadastrul funciar etc.;
- f) argumentează și asigură stabilirea hotarelor ariilor naturale protejate de stat și altor terenuri destinate ocrotirii naturii (rezervațiilor etc.);
- g) supraveghează respectarea legislației la încheierea contractelor de arendă/ locațiune a terenurilor proprietate publică a UAT;
- h) verifică documentele necesare pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a UAT, inclusiv borderoul de calcul al prețului normativ;
- i) verifică documentele pentru modificarea destinației terenurilor agricole și le prezintă autorităților publice competente spre aprobare;
- j) participă la delimitarea terenurilor proprietate publică care rămân în proprietatea statului în cadrul UAT;
- k) ține hărțile de serviciu și evidența documentelor de specialitate;
- l) reprezintă interesele UAT în vederea soluționării litigiilor funciare în instanțele de judecată;
- m) propagă legislația funciară în localitate și acordă consultații consiliului local în probleme funciare, apără drepturile UAT asupra terenurilor în raport cu terții (statul, alte UAT etc.);

### **2. În domeniul supravegherii și controlului asupra folosirii raționale a terenurilor:**

Are drept scop prevenirea sau combaterea cazurilor de încălcare a legislației funciare privind:

- a) ocuparea neautorizată a terenurilor;
- b) împrăștierea ilicită cu pământ;



- c) restituirea în termen a terenurilor proprietate publică atribuite anterior în arendare, în locațiune etc.;
- d) respectarea legislației funciare de către persoanele fizice și juridice;
- e) corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale;

**3. În domeniul ținerii cadastrului funciar:**

- a) îndeplinește lucrările de întocmire a cadastrului funciar;
- b) prezintă organului ierarhic superior al cadastrului funciar al UAT aprobat în termenii stabiliți de lege;
- c) furnizează informația cadastrală solicitată în modul stabilit de lege autorităților publice interesate, instanțelor judecătorești, organelor fiscale, notariale, societăților comerciale, altor persoane juridice și fizice;
- d) pregătește și prezintă dările de seamă în chestiuni cu caracter funciar.

**4. În domeniul efectuării monitoringului funciar:**

- a) dirijează procesele de supraveghere permanentă a modificărilor resurselor funciare;
- b) creează sistemul funciar informațional local;
- c) furnizează informația despre starea fondului funciar și prezintă consiliului, dar și altor autorități publice competente propuneri de folosire rațională a resurselor funciare.

**Întrebări de autoevaluare:**

**1. Care sunt principiile fundamentale, în baza cărora se efectuează administrarea proprietății publice în RM?**

Conform legislației RM, administrarea proprietății publice se efectuează în baza principiilor eficienței, legalității și transparenței.

**2. În ce constau competențele fundamentale ale consiliilor locale în domeniul administrării proprietății publice?**

Competențele fundamentale ale consiliilor locale în domeniul administrării proprietății publice constau în: (1) asigurarea dezvoltării economice a UAT; (2) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate a UAT nepasibile de privatizare;

(3) ținerea evidenței patrimoniului UAT, a contractelor de locațiune/arendă, comodat, concesiune și de administrare fiduciară; (4) exercitarea controlului asupra integrității și folosirii eficiente a patrimoniului UAT; (5) întocmirea și aprobarea listei de bunuri proprietate a UAT supuse privatizării; (6) prezentarea dărilor de seamă privind patrimoniul public organului abilitat; (7) exercitarea altor atribuții stabilite de legislația privind AAPL.

### **3. Care sunt sarcinile de bază ale specialistului pentru reglementarea regimului funciar (inginerului cadastral)?**

Sarcinile de bază ale inginerului cadastral sunt: (1) dirijarea procesului de reglementare a regimului proprietății funciare în cadrul UAT; (2) asigurarea folosirii raționale a terenurilor în cadrul UAT; (3) supravegherea și controlul asupra modului în care se respectă legislația funciară în cadrul UAT; (4) ținerea cadastrului funciar al UAT; (5) efectuarea monitoringului fondului funciar al UAT; (6) apărarea drepturilor și intereselor funciare ale UAT în raport cu statul, cu alte UAT și alți deținători de teren.

# EXERCITAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ

### 6.1. PREMISE PRIVIND MODUL DE EXERCITARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ

Finalitatea urmărită în exercitarea dreptului de proprietate publică este satisfacerea interesului general al societății la nivel național și/sau local. Acest deziderat se îndeplinește prin administrarea generală a bunurilor care constituie obiectul proprietății publice, care presupune exercitarea de către proprietar a drepturilor de posesie, folosință și de dispoziție. Prin lege, acest drept aparține autorităților publice centrale ale puterii executive cu privire la bunurile proprietate publică de interes național și autorităților administrației publice raionale sau locale, cu privire la bunurile proprietate publică de interes raional sau local. Titularii acestui drept și-l exercită în virtutea unor prerogative administrative, de drept administrativ, ramură a sistemului de drept, ce îndeplinește acest rol în interesul general al societății. Regimul de drept administrativ este exercitat în virtutea unor acte de putere. Deși aceste autorități au și personalitate juridică de drept civil (*articolele 192 – 193 Cod civil*), în actele de administrare a patrimoniului public apar în calitate de subiecte de drept administrativ asupra bunurilor și au în consecință atribuții care intră în conținutul actului propriu-zis de administrare și foarte rar în calitate de subiecte de drept civil.

Dreptul de proprietate asupra BPP aparține în exclusivitate statului RM și UAT, astfel că drepturile de posesie, folosință și dispoziție asupra BPP ale statului RM, în numele statului RM, sunt exercitate de către Guvernul RM, iar în numele UAT – de către APL. Astfel, potrivit subalin.1) al art. 12 din Legea cu privire la Guvern (nr. 64 din 31.05.1990), **Guvernul exercită, din însărcinarea Parlamentului, funcțiile de proprietar al patrimoniului statului, creează condițiile necesare pentru dezvoltarea tuturor tipurilor de proprietate.** Guvernul exercită administrarea proprietății de stat prin intermediul organelor centrale de specialitate și al altor organe administrative, iar autoritățile administrației publice ale UAT de nivel al doilea și de nivelul întâi, inclusiv ale UTAG, asigură administrarea

proprietății publice a UAT, inclusiv a UTAG (*art. 5 din Legea 121*). Astfel, prin exercitarea dreptului de proprietate publică noi înțelegem capacitatea statului RM și AAPL de a-și exercita dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra BPP, având în vedere că:

- a) drepturile de proprietar în numele statului RM sunt exercitate de către Guvernul RM;
- b) iar în numele UAT – de către autoritățile publice locale.

Dreptul de proprietate publică se exercită, potrivit normelor de drept civil, direct și nemijlocit de către autoritățile administrației publice competente, în calitatea acestora de executori ai dreptului, fie se realizează prin intermediul altor subiecți de drept. Atunci când se realizează prin alți subiecți de drept, bunurile sunt transmise/încredințate, prin acte de putere administrativă sau prin contract unor persoane juridice special înființate în acest scop, așa precum întreprinderile de stat, cele municipale, sau altor persoane juridice sau persoane fizice, în scopul punerii în valoare a patrimoniului public și folosirii acestuia în interesul general al societății (național sau local), potrivit destinației BPP.

Exercitarea atributelor dreptului de proprietate publică sau a unora din atribuțiile dreptului de proprietate se realizează ca atare prin intermediul unor subiecte de drept civil. Avem astfel, pe de o parte dreptul de administrare care este constituit în favoarea unor persoane juridice de drept public ca principală modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică și, pe de altă parte, o altă modalitate de exercitare a acestui drept o constituie concesionarea, locațiunea, închirierea bunurilor către alți subiecți de drept civil.

Drepturile asupra BPP pot fi exercitate de către APC și APL competente în modul și limitele stabilite de lege. Dreptul de proprietate este absolut, exclusiv, perpetuu, dar nu este nelimitat. Orice nerespectare sau încălcare a modului și limitelor stabilite de lege în procesul exercitării dreptului de proprietate publică atrage după sine răspunderea juridică a persoanelor responsabile din cadrul autorităților publice respective pentru depășirea limitelor sau abuz de putere, în conformitate cu legea.

**Modalitățile de exercitare a dreptului de folosință a bunurilor domeniului public.** Bunurile domeniului public (*de stat sau ale UAT*) pot fi puse în uz și folosite în strictă conformitate cu destinația acestora, în măsura în care acestea pot fi:

- a) administrate direct de către autoritățile publice, inclusiv prin intermediul subdiviziunilor sale;
- b) date în administrare și folosință instituțiilor publice, întreprinderilor de stat, municipale, altor subiecte de drept, înființate de către sau cu participarea autorităților publice sau în capitalul social al cărora dețin o cotă-parte (acțiuni);
- c) concesionate;
- d) date în folosință cu titlu oneros (locațiune, arendă);
- e) transmise în administrare fiduciară;
- f) transmiterea cu titlu gratuit a BPP, în cazurile prevăzute de lege.

Bunurile domeniului privat, în afară de formele de exercitare a dreptului de proprietate indicate mai sus, pot fi supuse privatizării (înstrăinării), prin vânzare, schimb sau în alt mod stabilit de lege și în limitele stabilite de aceasta.

Din analiza textelor legale, rezultă că se pot constitui două categorii de drepturi:

- d) una de drept administrativ, constând din dreptul de administrare al ÎS, ÎM sau instituțiilor publice etc.;
- e) de drept civil, constând din dreptul de concesionare și dreptul de folosință (locațiune/închiriere, arendare, administrare fiduciară) asupra unui bun proprietate publică (*de stat sau al UAT*).

Astfel, obiectivul de bază al exercitării dreptului de proprietate publică include:

- a) punerea în valoare a patrimoniului public (de stat sau al UAT);
- b) folosirea acestuia în interesul general al societății (național sau local);
- c) folosirea acestuia potrivit destinației BPP.

## 6.2. DREPTUL DE ADMINISTRARE A BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

Dreptul de administrare este o modalitate specială și indirectă de exercitare în condițiile legii a dreptului de proprietate publică, de către unii subiecți expres determinați de lege, care dobândesc dreptul de a poseda și/sau folosi anumite bunuri ale domeniului public în regim juridic de drept public. Dreptul de administrare poate fi exercitat direct și nemijlocit de către autoritățile publice respective sau, indirect, prin

intermediul instituțiilor publice și ÎS sau ÎM, înființate în acest scop de către autoritățile publice competente. Pot fi transmise în administrare bunurile domeniului public. Bunurile domeniului privat pot fi transmise în administrare în cazul în care acestea intră în componența unui complex patrimonial transmis în administrare.

Dreptul de administrare asupra BPP se constituie prin decizia autorității publice în a cărei administrare generală se află bunurile respective (Guvernul, organele centrale de specialitate, organele administrative centrale, Adunarea Populară a Găgăuziei, consiliile raionale, municipale, consiliile locale de nivelul I).

Dreptul de administrare este un drept real derivat din dreptul de proprietate publică, fiind inalienabil, insesizabil și imprescriptibil. Beneficiarii dreptului de administrare pot să posedă și folosească bunurile transmise în administrare în condițiile legii și în limitele stabilite prin decizia autorității publice respective. Creditorii beneficiarului dreptului de administrare nu pot cere executarea silită asupra bunurilor proprietate publică (domeniului public) aflate în administrarea lor. Titularii dreptului de administrare nu pot constitui garanții de orice fel asupra bunurilor proprietate publică respective.

În cadrul exercitării de către titularii dreptului de administrare a atribuțiilor lor, apar două tipuri distincte de raporturi juridice:

- a) raporturi administrative (*de drept public*), care apar între beneficiarii dreptului de administrare și autoritățile publice prin decizia cărora a fost constituit acest drept;
- b) raporturi de drept privat, care apar între beneficiarul dreptului de administrare și alte subiecte de drept civil (persoane fizice și juridice).

Beneficiarii dreptului de administrare sunt în raporturi de subordona-re față de autoritățile publice care l-au constituit și care pot retrage sau revoca oricând acest drept, fără ca titularul dreptului de administrare să poată să se opună. Raporturile beneficiarilor dreptului de administrare cu alte subiecte de drept civil, sunt reglementate conform regulilor dreptului civil și se bazează pe principiul de egalitate, fiind un drept real și opozabil tuturor subiectelor de drept civil.

Retragerea sau revocarea dreptului de administrare poate avea loc în exclusivitate de către autoritățile publice care au adoptat actul administrativ de constituire a lui. Nici o altă autoritate publică de orice nivel

nu este în drept să adopte acte de retragere sau revocare a dreptului de administrare. Dreptul de administrare poate fi retras sau revocat doar în următoarele cazuri:

- a) dacă beneficiarii dreptului de administrare nu-și exercită drepturile și nu-și execută obligațiile stipulate în actul de constituire și transmitere;
- b) în cazurile redistribuirii bunurilor proprietate publică de la un subiect al dreptului de administrare la altul (de exemplu, transmiterea unor edificii de la o instituție publică de învățământ către o altă instituție de învățământ);
- c) în cazul transmiterii bunurilor respective în concesiune sau locațiune;
- d) în legătură cu trecerea bunului din domeniul public în domeniul privat.

Actele juridice adoptate cu încălcarea legii pot fi contestate de către beneficiarul dreptului de administrare în instanța de contencios administrativ sau de drept comun, după caz. În litigiile privind dreptul de administrare, în instanță titularul acestui drept va apărea în nume propriu. În litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului, titularul dreptului de administrare are obligația sa arate instanței cine este titularul dreptului de proprietate. Titularul dreptului de administrare răspunde, în condițiile legii, pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligații. De asemenea, neîndeplinirea acestei obligații poate atrage revocarea dreptului de administrare.

### 6.3. PRIVATIZAREA BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

Potrivit *noțiunii din Legea nr. 121, prin deetatizarea proprietății publice* se înțelege activitatea, care include transmiterea patrimoniului public în proprietate privată (privatizare), precum și transmiterea în concesiune, administrare fiduciară, transmiterea ÎS în proprietatea UAT, alte activități orientate spre diminuarea participării statului la administrarea proprietății. Respectiv, privatizarea reprezintă transferarea proprietății publice a statului în proprietate privată. În acest context se cere să subliniem că procesele privatizării nu sunt specifice doar pentru țările ex-socialiste. Actualmente, asemenea procese se produc în peste 50 de țări, printre care se numără și unele state înalt dezvoltate, cum sunt Anglia,

Franța, Germania, Japonia. Statul înstrăinează cotele sale parțial sau total în întreprinderile care din diferite motive urmează să fie gestionate de capitalul privat. De exemplu, Germania privatizează parțial sectorul de telecomunicații, liberalizează sectorul energetic și poșta. Austria privatizează parțial /complet întreprinderile din sectorul bancar și din sectorul petrolului și gazelor; căile ferate, poșta și electricitatea sunt în curs de restructurare. Belgia privatizează întreprinderile din sectorul bancar și al asigurărilor. Serviciile de utilitate publică au devenit întreprinderi publice autonome (telecomunicații, poșta, căile ferate) etc.

Privatizarea este în mod general acceptată ca fiind o măsură de îmbunătățire a modului de gestionare a agentului economic sau activeelor privatizate, iar justificarea teoretică a acestui fapt se regăsește în literatura de specialitate, potrivit căreia deținătorul dreptului de proprietate urmează să fie motivat în a întreprinde acțiuni eficiente din punct de vedere economic în procesul de gestionare a proprietății.

Din punctul de vedere al rentabilității întreprinderilor, în funcție de proprietar, a fost efectuat un studiu în RM, care a stabilit, că în ansamblu, rezultatul financiar până la impozitare s-a înrăutățit pentru întreprinderile proprietate publică și s-a înregistrat în perioada 2006-2010 o diminuare a acestui indicator exprimat în formă relativă ca pondere din total de la 17% la doar 5%, în condițiile în care ponderea indicatorului vizat pentru sectorul privat a crescut de la 48% la 63% în 2010. Astfel, rezultatul financiar până la impozitare pentru întreprinderile proprietate publică a fost în 2010, în medie, de 5 mii de lei pentru fiecare salariat, întreprinderile proprietate privată au înregistrat o valoare de 26 mii de lei, iar cele proprietate străină – 67 mii de lei.<sup>2</sup>

Din perspectiva acestor indicatori de eficiență, activitatea întreprinderilor proprietate publică este net inferioară celor proprietate privată, care asigură o rentabilitate și o bază pentru impozitare mai mare. Respectiv, ar fi recomandabilă privatizarea rapidă a acestora. Dar este totuși această concluzie corectă? Oare sarcina acestor societăți este de a genera venituri și de a plăti impozite? Experiența statelor din regiunea Asiei de Sud-Est constată că anume întreprinderile de stat au contribuit la dezvoltarea economică și socială a cetățenilor săi. Astfel, deși acestea deseori nu produc venit, scopul acestor întreprinderi este, de regulă, de

<sup>2</sup> (sursa "Politici publice în domeniul privatizării: abordări și perspective" Policy Brief nr. 9, martie 2012, editată de IDIS „Viitorul” și Fundația Friedrich Ebert (FES) .



a favoriza dezvoltarea economică a sectorului privat. Statul poate decide a investi în sectorul privat când acesta este insuficient de bine dezvoltat, este neatractiv din punctul de vedere al rentabilității și recuperării investiției. Procesul de administrare a proprietății publice în sectorul privat, precum și procesul de privatizare este un instrument de politică economică eficient al statului.

Aceste particularități deseori nu sunt luate în calcul și sunt evaluate greșit perspectivele privatizării anumitor societăți. De aceea, fiind adoptată decizia de a privatiza, urmează de elaborat minuțios și ulterior de monitorizat etapa post-privatizare, care este o etapă indispensabilă de privatizarea propriu-zisă.

Cadrul normativ din domeniul privatizării în RM este format din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Legea nr. 1324 din 10.03.1993 privind privatizarea fondului de locuințe, precum și alte acte normative.

Experiența demonstrează, că statul nu este cel mai eficient agent economic și cel mai bun gestionar al patrimoniului, astfel, nu există raționamente serioase pentru menținerea unor active cu potențial economic înalt în proprietatea statului. Totuși, nu este binevenită privatizarea totală.

E cunoscut faptul că apogeul privatizării a fost atins în primii câțiva ani după declararea independenței RM. Actualmente, obiectivele Guvernului sunt orientate spre continuarea procesului de privatizare a patrimoniului de stat în baza licitațiilor deschise și transparente, cu implementarea metodelor progresiste de deetatzare și administrare a proprietății publice. De exemplu, APP a desfășurat la 16 decembrie 2013 licitația „cu strigare” unde au fost privatizate acțiunile statului din 3 societăți pe acțiuni, la un preț de 33 506 635 de lei din cele 39 expuse, prețul total inițial al cărora este estimat la suma de 413.622.836,41 de lei. Au fost privatizate acțiunile statului în S.A. „Cerealeproiect” unde statul deținea 56,413%, S.A. „Întreprinderea Mixtă Jolly Alon” – 34,962% și S.A. „Carmez” – 0,11%.<sup>3</sup>

Legislatorul a stabilit lista bunurilor din RM nepasibile de privatizare, din care fac parte:

<sup>3</sup> (<http://www.app.gov.md/md/comunicate/2794/1 / 3462/>).

- a) obiectivele care asigură capacitatea de apărare și securitatea statului, ordinea publică;
- b) obiectivele care fac parte din patrimoniul cultural național, înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, cu excepția celor stabilite de lege;
- c) valorile materiale incluse în rezervele de stat și în rezervele de mobilizare;
- d) obiectivele a căror activitate constituie monopolul statului;
- e) bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental;
- f) terenurile din fondul apelor, inclusiv terenurile de sub apele folosite în interes public, fondul forestier, fâșiile forestiere de protecție a apelor și cele din zonele sanitare, terenurile expuse riscului de alunecări;
- g) căile de comunicație, pasajele subterane pentru pietoni;
- h) oenotecile care, potrivit legislației în vigoare, fac parte din patrimoniul cultural național;
- i) publicațiile periodice Monitorul Oficial al Republicii Moldova, monitoarele oficiale ale raioanelor, ale municipiilor și monitorul UTAG, precum și publicațiile periodice publice incluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare;

În funcție de obiectivele care trebuie atinse în urma privatizării, legislatorul a evidențiat separat etapa post-privatizare. Activitățile post-privatizare se desfășoară în următoarele direcții principale:

- a) executarea obligațiilor contractuale, inclusiv a obligațiilor investiționale, sociale și de altă natură asumate de cumpărători prin contracte de vânzare-cumpărare;
- b) exercitarea de către vânzători a controlului asupra executării obligațiilor asumate de cumpărători prin contracte de vânzare-cumpărare;
- c) monitoringul activității economico-financiare a întreprinderilor privatizate;
- d) modificarea sau încetarea contractelor de vânzare-cumpărare, după caz;
- e) soluționarea litigiilor de privatizare;
- f) întreprinderea altor acțiuni din domeniu, prevăzute de lege.

Activitățile post-privatizare sunt coordonate de vânzător. Pentru efectuarea controalelor post-privatizare și expertizelor, precum și pentru soluționarea litigiilor privind privatizarea, statul sau UAT pot să antreneze specialiști cu experiență din domeniile respective.

## 6.4. CONCESIUNEA BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

Concesiunea este un contract prin care statul sau UAT cesionează (transmite) unui investitor (persoană fizică sau juridică, inclusiv străină), în schimbul unei redevențe, dreptul de a desfășura activitate de prospectare, explorare, valorificare sau restabilire a resurselor naturale pe teritoriul RM, de a presta servicii publice, de a exploata bunurile mobile și imobile proprietate publică a statului sau a UAT care, conform legislației, sunt scoase integral sau parțial din circuitul civil, precum și dreptul de a desfășura anumite genuri de activitate, inclusiv cele care constituie monopolul statului, preluând gestiunea obiectului concesiunii, riscul prezumtiv și răspunderea patrimonială (*art. 1 din Legea nr. 534 din 13.07.1995 cu privire la concesiuni*).

Pot face obiectul concesiunii:

- a) terenurile și alte resurse naturale, prospectarea, explorarea și valorificarea acestora;
- b) bunurile mobile și imobile ale domeniului public ori privat al statului sau al UAT;
- c) lucrările și serviciile de interes public național sau local.

Calitatea de concedent o are:

- a) Guvernul, în cazul concesionării 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;
- b) organele centrale de specialitate și AAPL, în limitele competenței lor, în cazul concesionării bunurilor întreprinderilor de stat (municipale), a altor obiecte economice.

Concesionari pot fi persoane fizice și juridice din RM și din alte state.

Obiecte al concesiunii pot fi bunurile sau serviciile comunale, de transport public, drumurile auto de alternativă, centralele termoelectrice, bazele sportive, bazele de recreație, alte bunuri sau categorii de servicii publice de uz sau de interes național sau local.

Termenul de concesiune poate fi de cel mult 50 de ani (*alin.(2) al art.15 din Legea 121*). Selectarea partenerilor privați pentru concesiune se efectuează prin concurs public, desfășurat de autoritatea administrației publice centrale sau locale, în condițiile Legii nr. 534. Terenurile pentru construcția (renovarea) și/sau exploatarea obiectului concesiunii pot fi transmise partenerului privat cu drept de comodat. Partenerul privat ține, în modul stabilit de Ministerul Finanțelor, evidența bunurilor construite (renovate) și exploatate în baza contractului de concesiune. Autoritatea publică concedent monitorizează serviciile prestate de partenerul privat, precum și tarifele la aceste servicii, și este în drept de a cere, în condițiile legii, rezilierea contractului de concesiune, în cazul în care partenerul nu îndeplinește obligațiile stipulate în contract. Rezilierea sau modificarea unilaterală a contractului de concesiune este lovită de nulitate absolută. Bunurile construite (renovate) pe parcursul concesiunii, precum și îmbunătățirile aduse lor, inseparabile de obiectul concesiunii, sunt proprietate publică și, după încetarea contractului de concesiune, se transmit autorității publice.

În pofida mai multor opinii contradictorii, drept exemplu al concesiunii activelor întreprinderii de stat este procedura aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 321 din 30.05.2013 cu privire la aprobarea concesiunii activelor Î.S. "Aeroportul Internațional Chișinău" și a condițiilor concesiunii acestora (Monitorul Oficial, nr. 122-124/391 din 07.06.2013).

### 6.5. LOCAȚIUNEA ȘI ARENDA BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

Autoritățile publice pot transmite în locațiune sau arendă orice bunuri ale domeniului public și/sau privat, cu excepția bunurilor care, în conformitate cu legea, nu pot fi transmise în posesie și folosință persoanelor de drept privat. Contractele de locațiune și arendă se pot încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, inclusiv străine, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare. Transmiterea bunurilor proprietate publică în locațiune și/sau arendă se aprobă, după caz, prin hotărâre a titularului dreptului de administrare, a consiliului local, raional sau al unității teritoriale autonome. Transmiterea bunurilor în locațiune și arendă se face prin licitație publică, în condițiile legii și cu excepțiile prevăzute expres de lege.

Prin contractul de locațiune o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie. Reglementarea generală a contractului de locațiune este inclusă în Codul civil al RM (*art. 875 - 922*), iar în Legea nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice este expusă procedura de coordonare a transiterii în locațiune a activelor neutilizate. Scopul locațiunii este folosința unui bun, care aparține unei alte persoane și constă în aplicarea calităților utile ale bunului. Posesia bunului constă în stăpânirea efectivă a bunului.

Arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți. Prin acordul părților, dispozițiile cu privire la arendă se aplică și la locațiunea altor imobile. Contractul de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiilor cu privire la locațiune în cazul în care legea nu prevede altfel (*art. 911 Cod civil*).

Bunurile proprietate publică pot fi transmise persoanelor fizice și juridice de drept privat și public în posesie și folosință contra plată prin încheierea contractelor de locațiune sau arendă, după caz. Locațiunea sau arenda BPP poate avea loc în strictă conformitate cu exigențele legislației civile, legislației cu privire la administrarea proprietății publice, proprietății UAT și Legii privind administrația publică locală.

Autoritățile publice pot transmite în locațiune sau arendă orice bunuri ale domeniului public și/sau privat, cu excepția bunurilor care, în conformitate cu legea, nu pot fi transmise în posesie și folosință persoanelor de drept privat. Contractele de locațiune și arendă se pot încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, inclusiv străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.

Transmiterea BPP în locațiune și/sau arendă se aprobă, după caz, prin hotărâre a titularului dreptului de administrare, a consiliului local, raional sau al unității teritoriale autonome. Contractele de locațiune și arendă al BPP vor cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului și destinației acestuia. Transmiterea bunurilor în locațiune și arendă se face prin licitație publică, în condițiile legii și cu excepțiile prevăzute expres de lege.

### 6.5.1. Locațiunea activelor neutilizate

Fondurile fixe și alte active pe termen lung neutilizate de instituțiile publice, de întreprinderile de stat/municipale și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public (denumite în continuare active neutilizate) pot fi date în locațiune cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale sau locale, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislația. Contractele de locațiune încheiate fără acordul indicat mai sus sunt lovite de nulitate absolută. Nu se admite locațiunea cu drept de răscumpărare (locațiunea financiară, leasingul financiar) a activelor neutilizate.

Clauzele esențiale ale contractului de locațiune a activelor neutilizate sunt următoarele:

- a) descrierea obiectului locațiunii;
- b) termenul de locațiune;
- c) componența, cuantumul și termenul de plată a chiriei și, după caz, condițiile și modul de indexare și/sau de modificare a cuantumului chiriei;
- d) modul de restituire a obiectului locațiunii și, după caz, condițiile de prelungire a locațiunii.

Termenul contractului de locațiune a activelor neutilizate ale ÎS / ÎM și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare, cu excepția activelor din cadrul parcurilor industriale, nu poate depăși un an. Termenul contractului de locațiune a bunurilor imobile ale ÎS / ÎM și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public din cadrul parcului industrial nu poate depăși termenul-limită pentru care a fost acordat titlul de parc industrial.

Cuantumul contractual al chiriei care se plătește pentru activele neutilizate nu trebuie să fie mai mic decât cuantumul minim al chiriei calculat conform legii. Plata chiriei pentru activele neutilizate se efectuează exclusiv în mijloace bănești. Mijloacele financiare obținute din locațiunea activelor neutilizate, după acoperirea cheltuielilor aferente locațiunii lor, sunt folosite prioritar la plata restanțelor ÎS / ÎM sau ale societății comerciale față de bugetul public național și a restanțelor la plata salariilor. Mijloacele financiare rămase după efectuarea acestor plăți se investesc prioritar în dezvoltarea ÎS / ÎM ori a societății comerciale, la decizia consiliului ei.

Rezilierea sau modificarea unilaterală a contractelor de locațiune a activelor neutilizate sunt lovite de nulitate absolută. Autoritățile administrației publice centrale și locale respective verifică corectitudinea încheierii contractelor de locațiune a activelor neutilizate.

### 6.5.2. Vânzarea activelor neutilizate

În cazul în care ÎS nu utilizează activele sale în procesul său tehnologic, atunci ele pot fi comercializate în baza Hotărârii Guvernului nr. 480 din 28.03.2008, prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor. Conform Regulamentului pot fi comercializate: clădiri, edificii, dispozitive de transmisie, mașini și utilaj, tehnică de calcul, aparataj de toate tipurile, mijloace de transport, animale de lucru și productive, construcții nefinalizate, alte mijloace fixe.

Activele neutilizate pot fi vândute la decizia consiliului ÎS / ÎM sau al societății comerciale cu capital integral sau majoritar public, având acordul prealabil al autorității administrației publice centrale sau locale. Încăperile nelocuibile neutilizate, precum și terenurile care au devenit active neutilizate ale întreprinderilor de stat/municipale sau ale societăților comerciale cu capital public, cu excepția bunurilor imobile din cadrul parcurilor industriale, nu pot fi vândute în calitate de active neutilizate, deoarece acestea sunt supuse privatizării conform unei legislații speciale.

Criteriile de determinare a activelor neutilizate în activitatea întreprinderilor:

- a) neutilizarea de lungă durată a activelor în procesul tehnologic sau conform destinației lor directe (mai mult de 1 an pentru mijloacele fixe mobile și 3 ani pentru cele imobile);
- b) folosirea nerentabilă a activelor în legătură cu modificarea condițiilor de exploatare;
- c) înlocuirea activelor cu altele mai performante;
- d) lipsa de lungă durată a volumelor de producere și comenzilor pentru unele active (mai mult de 1 an pentru mijloacele fixe mobile și 3 ani pentru cele imobile);
- e) surplusul activelor și deficitul de personal pentru utilizarea și exploatarea lor;

f) inoportunitatea utilizării în continuare a activelor din cauza gradului avansat al uzurii fizice și/sau morale.

Pentru determinarea activelor neutilizate ale întreprinderilor prin ordinul administratorului întreprinderii se instituie comisia pentru determinarea activelor neutilizate din 5-7 persoane. Comisia dată adoptă respectiva decizie, pe care o prezintă consiliului de administrare al întreprinderii. În baza deciziei consiliului întreprinderii, administratorul va înainta propunerile de comercializare a activelor neutilizate autorității publice pentru examinare și obținerea autorizației de comercializare.

Autoritățile administrației publice analizează situația economico-financiară la întreprinderea respectivă, apreciază posibilitatea de comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderii, și potrivit rezultatelor examinării, eliberează autorizații privind comercializarea acestora sau respinge propunerile de comercializare. Autorizațiile privind comercializarea activelor neutilizate ale întreprinderilor incluse în lista bunurilor supuse privatizării pot fi eliberate doar după obținerea acordului scris al APP sau al consiliului local. După obținerea autorizației de comercializare a activelor neutilizate, administratorul întreprinderii va asigura efectuarea evaluării acestora de către un evaluator licențiat și va institui prin ordin comisia de licitație.

În componența comisiei de licitație, în mod obligatoriu, va fi inclus reprezentantul autorității ce a autorizat comercializarea (reprezentantul statului în societatea comercială sau membrul consiliului de administrație din partea acestei autorități) și reprezentantul APP de pe lângă Minister sau al consiliului local, în cazul expunerii la licitație a activelor întreprinderilor incluse în lista bunurilor supuse privatizării.

Prețul inițial de expunere a activelor la licitație se stabilește de către comisia de licitație, ținând cont de propunerile organelor de conducere ale întreprinderilor respective, dar nu va fi mai mic decât valoarea de piață a activelor, stabilită de evaluatorul licențiat. Activele neutilizate ale întreprinderilor pot fi comercializate tuturor solicitanților (indiferent de forma lor organizatorico-juridică și tipul de proprietate) contra mijloace bănești la licitații “cu strigare”, desfășurate în modul stabilit de Guvern. La decizia consiliului întreprinderii și a autorității administrației publice activele neutilizate, cu valoarea estimativă mai mare de 50 000 de lei, cu excepția bunurilor imobile, pot fi comercializate la licitații “cu strigare” prin intermediul Bursei Universale de Mărfuri a Moldovei.



Activele nesolicitate pe parcursul ultimilor 12 luni, la 2 licitații “cu strigare”, pot fi expuse la licitații “cu reducere”, în modul stabilit de Guvern sau utilizate conform legislației în alt mod (dare în locațiune, casare, transmitere la bilanțul altor întreprinderi sau ca majorare a cotei-părți publice a statului sau a UAT în societățile comerciale etc.). În procesul organizării și desfășurării licitațiilor de comercializare a activelor neutilizate întreprinderea va asigura perfectarea:

- a) setului de documente (lotul) pentru activele expuse la licitație, care va consta din:
  - raportul de evaluare a activelor;
  - autorizația autorității publice;
  - extrasul din Registrul bunurilor imobile, în cazul expunerii la licitație a imobilelor;
- b) comunicatului informativ cu privire la desfășurarea licitației, în care se va indica informația generală despre activele expuse, amplasarea lor, modalitatea familiarizării potențialilor cumpărători cu activele expuse la licitație, prețul inițial de comercializare;
- c) contractului de vânzare-cumpărare, care se întocmește în baza rezultatelor licitației, conform modelului specificat în anexă, și actului de primire-predare, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra activelor procurate, dacă dreptul de proprietate asupra activelor respective, conform legislației, este supus înregistrării de stat.

Transmiterea activelor se efectuează prin act de predare-primire numai după achitarea deplină a prețului de vânzare. Achitarea se efectuează în termen de 7 zile lucrătoare din momentul adoptării de către Comisia de licitație a deciziei privind stabilirea câștigătorului lotului.

Mijloacele financiare obținute din vânzarea activelor neutilizate, după acoperirea cheltuielilor aferente vânzării lor, sunt folosite prioritar la achitarea restanțelor întreprinderii față de bugetul public național, iar mijloacele financiare rămase se investesc în dezvoltarea întreprinderii. Autoritățile administrației publice centrale și locale sunt în drept și au obligația de a verifica corectitudinea încheierii contractelor de vânzare-cumpărare a activelor neutilizate. Contractul de vânzare-cumpărare a activelor neutilizate încheiat fără acordul prealabil în scris al autorității administrației publice centrale sau locale este lovit de nulitate absolută.

### 6.5.3. Transmiterea cu titlu gratuit a bunurilor proprietate publică

Transmiterea cu titlu gratuit a BPP se efectuează în cazul:

- a) trecerii acestor bunuri dintr-un domeniu al proprietății publice în altul, în condițiile legislației privind proprietatea publică;
- b) trecerii ÎS / ÎM, subdiviziunilor acestora, bunurilor distincte proprietate a statului în proprietatea UAT și invers;
- c) trecerii ÎS / ÎM, subdiviziunilor acestora, bunurilor distincte proprietate a statului sau a UAT din subordinea unei autorități publice în subordinea altei autorități publice.

Transmiterea cu titlu gratuit a BPP din domeniul privat în domeniul public se efectuează numai pentru utilitate publică. Hotărârile de transmitere a ÎS, subdiviziunilor lor sau a bunurilor distincte proprietate a statului se adoptă de Guvern în cazul:

- a) transmiterii în proprietate UAT a ÎS, a subdiviziunilor lor, a bunurilor distincte proprietate de stat, inclusiv a cotelor de participare ale statului în societățile comerciale;
- b) înființării sau reorganizării ÎS;
- c) schimbării subordonării ÎS, societăților comerciale cu capital de stat, subdiviziunilor lor și bunurilor imobile proprietate a statului în legătură cu reorganizarea autorităților administrației publice centrale.

Hotărârile privind reorganizarea AAPC sau delimitarea administrativ-teritorială vor fi însoțite de lista instituțiilor publice și de lista întreprinderilor subordonate autorității publice antrenate în reorganizare. Transmiterea cu titlu gratuit a subdiviziunilor instituțiilor și întreprinderilor de stat în cadrul aceluiași organ central de specialitate fără reorganizarea lor se efectuează prin hotărâre a organului respectiv, cu informarea organului abilitat.

## 6.6. ADMINISTRAREA FIDUCIARĂ

Izvoarele de reglementare a relațiilor privind administrarea fiduciară sunt Codul civil al RM (art. 1053-1059), Legea nr. 121 din 04.05.2007, precum și Hotărârea Guvernului RM cu privire la transmiterea patrimoniului de stat în administrare fiduciară nr. 64 din 22.01.1998.

ÎS/ÎM și valorile mobiliare (cotele de participare) în SC cu capital pu-

blic sau public-privat pot fi transmise în administrare fiduciară prin concurs public, desfășurat de autoritatea administrației publice centrale sau locale. Contractul de administrare fiduciară se elaborează după contractul-model, aprobat de Guvern prin Hotărârea sa nr. 64 din 22.01.1998, și este semnat de autoritatea administrației publice centrale, în numele Guvernului, sau de AAPL, la decizia consiliului local.

Administrarea fiduciară se caracterizează prin următoarele:

- a) transmiterea patrimoniului în administrarea fiduciară este o formă de realizare a împuternicirilor proprietarului. Anume el determină scopul constituirii administrării fiduciare și volumul împuternicirilor transmise;
- b) executarea contractului poate fi în interesul fondatorului, sau al persoanei desemnate de el. În ultimul caz, contractul de administrare fiduciară apare ca un contract încheiat în folosul unei terțe persoane;
- c) transmiterea patrimoniului în administrare fiduciară nu duce la trecerea dreptului de proprietate către administratorul fiduciar, respectiv atributele dreptului de proprietate nu sunt transmise în baza acestui contract. Prerogativele unui proprietar, transmise în baza acestui contract, îi acordă dreptul numai de a exercita aceste atribute în numele său, prin aceasta prestand servicii cu caracter juridic și factic fiduciantului.

Contractul de administrare fiduciară are tangențe cu un șir de contracte civile ca contractele de mandat, comision și agenție. Contractul de administrare fiduciară urmează a fi delimitat de acțiunile de administrare a patrimoniului din partea organelor interne ale societăților comerciale, necomerciale sau a întreprinderilor de stat. În acest caz, directorul întreprinderii sau alt organ statutar îndeplinesc administrarea internă a acestora, cu toate că posedă împuterniciri de dispoziție a bunurilor acestor subiecți, nu delimitează bunurile administrate într-o balanță contabilă aparte și nu poartă răspundere juridico-civilă față de acești subiecți, decât în cazurile prevăzute de lege.

Autoritățile publice în virtutea atribuțiilor stabilite de lege nu pot fi gura în calitate de administrator fiduciar. O interdicție legală este imposibilitatea corespunderii calității de administrator fiduciar și beneficiar.

În raporturile cu terții, administratorul fiduciar are prerogativele unui proprietar. Dacă nu manifestă față de interesele fiduciantului diligența de

care dă dovadă în afacerile proprii, fiduciarul este obligat să repare prejudiciul cauzat astfel. Fiduciantul nu transmite administratorului fiduciar împuternicirile sale de proprietar, dar numai posibilitatea realizării lor prin intermediul săvârșirii acțiunilor de administrare, în această situație statutul administratorului fiduciar are asemănări considerabile cu cele ale reprezentantului. Manifestarea diligenței sporite fata de interesele fiduciantului reprezintă o trăsătură de bază a exercitării prerogativelor fiduciarului, iar în cazul unei vădite nemanifestări de abnegație în exercitarea competențelor sale contractuale, fiduciarul este obligat să repare prejudiciul cauzat. Lipsa diligenței corespunzătoare mărturisește despre existența în activitatea fiduciarului a unor elemente ale vinovăției în sensul dreptului civil, cu toate că în acest caz, legislatorul nu condiționează apariția răspunderii fiduciarului de prezența vinovăției sale.

Reieșind din construcția legală a administrării fiduciare, fiduciantul, ca proprietar al patrimoniului, poartă povara întreținerii patrimoniului. Întreg riscul micșorării sau măririi patrimoniului administrat, inclusiv apariția drepturilor și obligațiilor ce decurg din contract îl suportă proprietarul. Însă contractul poate prevedea și obligația de a le preda fiduciantului sau beneficiarului imediat după dobândirea lor, fapt ce exclude majorarea din contul lor a patrimoniului administrat.

Potrivit art. 1059, administratorul fiduciar trebuie să indice în actul juridic faptul ca el acționează în calitate de fiduciar. Această condiție se consideră respectată dacă:

- a) la încheierea actului juridic cealaltă parte știa sau trebuia să știe despre faptul că actul juridic este încheiat de administratorul fiduciar în aceasta calitate;
- b) în actul juridic încheiat în scris s-a introdus, după numele sau denumirea administratorului fiduciar, mențiunea "A.F."

În cazul în care în actul juridic nu se indică faptul că administratorul fiduciar a acționat în aceasta calitate, el se obligă personal în fața terților și răspunde în fața acestora doar cu patrimoniul propriu. În cazul în care administratorul fiduciar nu a asigurat atingerea indicilor prevăzuți de contract, ultimul poate fi reziliat la cererea autorității administrației publice centrale sau locale.

## 6.7. REALIZAREA PPP

În ultimii ani pe ordinea zilei din ce în ce mai des stau contractele de parteneriat între sectorul privat și societatea civilă în vederea realizării unor investiții în infrastructură și pentru operarea unor servicii publice de interes local. Această nouă orientare, care de altfel se înscrie într-un trend general pe plan european, ține preponderent de avantajele pe care, de principiu, le presupune un parteneriat public-privat, respectiv: de împărțire a costurilor realizării unei investiții, a riscurilor asociate exploataării acesteia și parțial de lipsa resurselor din administrația publică centrală sau locală destinate investițiilor. Pe de altă parte, extinderea formelor de parteneriat public-privat în Moldova se datorează și unor reglementări care au fost emise de Republica Moldova începând cu 2007 și care au permis autorităților centrale și locale să cunoască această nouă oportunitate de finanțare a dezvoltării locale, chiar dacă oportunitățile pe care le generează nu sunt încă pe deplin estimate, din lipsă de practică. Legea de bază este Legea nr. 179 din 10.07.2008 cu privire la PPP, elaborată în temeiul Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice. Ulterior, prin Hotărârea Guvernului nr. 476 din 04.07.2012 a fost aprobat Regulamentul privind procedurile standard și condițiile generale de selectare a partenerului privat, iar pe data de 19 aprilie 2012 a fost aprobată Hotărârea Guvernului nr. 245 cu privire la Consiliul Național pentru parteneriat public-privat.

Contractul de parteneriat public-privat este contractul de lungă durată, încheiat între partenerul public și partenerul privat pentru desfășurarea activităților de interes public, fondat pe capacitățile fiecărui partener de a repartiza corespunzător resursele, riscurile și beneficiile. Obiect al PPP poate fi orice bun, lucrare, serviciu public sau orice funcție realizată de partenerul public cu excepția celor expres interzise de lege. Parteneriatul public-privat se poate constitui pe baza obiectelor infrastructurii și/sau facilităților existente sau poate avea la bază crearea de noi obiecte și/sau facilități de utilitate publică.

Cadrul Instituțional al PPP este compus din următoarele instituții:

- 1) Guvernul Republicii Moldova;
- 2) Agenția Proprietății Publice subordonată Ministerului Economiei;
- 3) Consiliul Național pentru Parteneriatul Public-Privat;
- 4) autoritățile administrației publice locale;

- 5) Ministerul Economiei;
- 6) Ministerul Finanțelor.

Consiliul Național pentru PPP este o structură funcțională de competență generală, fără personalitate juridică, constituită pe lângă Guvern pentru evaluarea politicii statului în domeniul parteneriatului public-privat, pentru definirea priorităților și strategiilor de implementare a PPP în Republica Moldova. Printre atribuțiile de bază ale Consiliului sunt definirea priorităților și strategiilor de implementare a parteneriatelor public-privat și monitorizarea realizării acestora; evaluarea politicii statului în domeniul parteneriatelor public-privat, promovarea și elaborarea recomandărilor în vederea îmbunătățirii acestora.

Printre competențele APP subordonată Ministerului Economiei se regăsesc:

- a) coordonarea inițierii și realizării PPP la nivel național, identificarea obiectivelor proiectelor de PPP de interes național, elaborarea cerințelor generale privind selectarea partenerului privat, precum și a condițiilor parteneriatului public-privat;
- b) monitorizarea, evaluarea și controlul modului în care partenerii publici respectă procedurile de selectare a partenerilor privați, al realizării PPP;
- c) elaborează și pune în aplicare documentația standard pentru procedurile de selectare a partenerilor privați, diseminează cele mai bune practici și recomandări în domeniul realizării parteneriatului public-privat, etc.

De competența Ministerului Finanțelor țin examinarea propunerilor privind participarea bugetului de stat la realizarea proiectelor de parteneriat public-privat inițiate și aprobate de Guvern; monitorizarea procesului executării de către partenerul public a cheltuielilor de la bugetul de stat pentru realizarea proiectelor de parteneriat public-privat de interes național.

Partenerul public are obligația de a efectua control anual asupra modului de realizare a parteneriatului public-privat, inclusiv prin desemnarea unui auditor independent. Totodată, partenerul privat este obligat să asigure partenerului public accesul liber la obiectul parteneriatului public-privat, precum și la toate informațiile și documentele aferente realizării parteneriatului public-privat. Controlul realizării parteneriatului public-privat îl pot exercita și organele de control/audit ale statului în conformitate cu legislația în vigoare.

Mai detaliat principiile, procedurile și particularitățile implementării PPP vor fi examinate suplimentar într-un capitol separat, capitolul 11, având în vedere importanța deosebită a acestei forme de administrare a patrimoniul public.

## 6.8. PRINCIPALELE DEFICIENȚE DE MANAGEMENT AL ÎNTREPRINDERILOR DE STAT

Conform datelor prezentate în Raportul privind administrarea și de-etatizarea proprietății publice în anul 2011, la data de 01.01.2012, statul deținea cotă în 442 întreprinderi, dintre care 274 întreprinderi de stat și 168 societăți pe acțiuni, valoarea totală de bilanț a patrimoniului fiind de circa 25 miliarde de lei. Agenția Proprietății Publice, conform competențelor prevăzute de Lege, este fondator a 19 societăți pe acțiuni și 4 întreprinderi de stat, majoritatea fiind expuse spre privatizare. Celelalte întreprinderi sunt gestionate de către alte organe ale administrației publice centrale.

Aspectul eficienței administrării întreprinderilor fondate și administrate de către stat este abordat și tratat diferit. Instituțiile internaționale, precum Fondul Monetar Internațional și Banca Mondială consideră că cea mai bună soluție este privatizarea acestor întreprinderi. În același timp, OECD și mulți experți internaționali susțin că întreprinderile cu cotă de stat au potențialul de a deveni, practic, la fel de eficiente ca și întreprinderile cu capital privat în cazul când la baza acestora sunt puse niște principii de administrare corporativă corespunzătoare, care includ stimulente sănătoase pentru persoanele implicate în administrare.

Actualmente se înregistrează o performanță redusă pentru întreprinderile de stat și poate fi reprezentată prin ponderea mare a întreprinderilor care:

- a) înregistrează pierderi. Conform datelor din Raportul de administrare și de-etatizare a proprietății publice pentru anul 2011, din cele 399 de întreprinderi analizate, 127 de întreprinderi au înregistrat pierderi, ponderea fiind de 32%, iar suma pierderilor ridicându-se la 230 milioane de lei;
- b) au rentabilitate joasă a capitalului propriu, activelor, vânzărilor. Conform acelorași date ale APP, în 2011, rentabilitatea vânzărilor calculată pentru ÎS a fost de 1,88 %, iar pentru SA cu cotă de stat,

de 3,68 %. Nivelul rentabilității activelor a fost de doar 0,73 % pentru întreprinderile de stat și de 1,93 % pentru societățile pe acțiuni în care statul deține cotă. În același timp, ponderea întreprinderilor cu cotă majoritară de stat (328 companii) care au înregistrat un nivel al rentabilității activelor sub 10 % a fost de 88 %, având în vedere că activitatea unei companii se consideră a fi eficientă atunci când rentabilitatea vânzărilor este mai mare de 20 %, iar rentabilitatea activelor, mai mare de 10 %.

Principalele deficiențe ale managementului întreprinderilor de stat sunt constatate de Curtea de Conturi, controlorii Inspecției Financiare și specialiștii Serviciului audit intern al Ministerului Economiei. Acestea se manifestă în mai multe domenii, precum:

**1. Problema ineficienței în achiziții.** Încălcările cel mai des întâlnite ce țin de achiziții sunt:

- a) efectuarea procurărilor la prețuri nejustificate;
- b) efectuarea achizițiilor prin intermediari;
- c) efectuarea achizițiilor de proporție fără acordul consiliului/fondatorului;
- d) efectuarea procurărilor cu încălcarea legislației, procedurilor, regulamentelor interne.

**2. Managementul defectuos al activelor** este o altă categorie, care se manifestă prin neexploatarea acestora după destinație, neutilizarea echipamentului procurat și defectarea acestuia din cauza condițiilor inadecvate de păstrare. Din această categorie face parte și managementul inadecvat al creanțelor, ce duce la lipsa de facto a mijloacelor financiare și atragerea surselor de finanțare din exterior, cu toate că Societatea înregistrează venit. De asemenea, Curtea de Conturi menționează deseori în rapoartele sale încălcări grave depistate la înregistrarea neconformă în evidența contabilă a activelor și neefectuarea sau efectuarea defectuoasă a inventarierii patrimoniului întreprinderilor. În concluziile sale, auditorii deseori constată posibilitatea apariției riscului de neasigurare a integrității bunurilor și preluare a activelor/patrimoniului întreprinderilor de către părți terțe<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Raportul auditului regularității gestionării patrimoniului public de către Î.S. "Moldatsa" pe perioada anilor 2010-2011 "Problemele existente în gestionarea și evidența patrimoniului de stat, identificate anterior, sunt actuale și în prezent, acestea datorându-se răspunderii manageriale insuficiente, fapt ce menține riscul semnificativ al neasigurării integrității și raportării bunurilor patrimoniale".



**3. Remunerarea nejustificată a personalului.** Cele mai frecvente încălcări ce țin de remunerarea personalului sunt:

- a) calcularea și achitarea salariilor peste limita stabilită și aprobată de fondul de salarizare;
- b) includerea nejustificată a majorărilor de salarii în costul serviciilor/produselor;
- c) acordarea unor prime/bonusuri în lipsa unor indicatori de performanță;
- d) remunerarea salariaților cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare și a regulamentelor interne. Ținând cont de frecvența depistărilor acestor iregularități, remunerarea nejustificată a personalului este unul din factorii cheie ce afectează negativ performanța întreprinderilor cu cotă de stat;

**4. Reglementarea nerezonabilă a veniturilor.** Unele întreprinderi de stat nu sunt percepute ca entități ce au drept scop generarea profitului, chiar dacă activează în condiții de eficiență maximă, ci ca entități prin intermediul cărora organele centrale de specialitate încearcă să rezolve, discreționar, anumite probleme sociale. În aceste întreprinderi urmează să se asigure procurarea bunurilor și serviciilor de la întreprinderi la prețuri rezonabile sau cel puțin să se intervină prin includerea în planul strategic al întreprinderii a obiectivelor sociale cu estimarea costurilor acestora.

În scopul eficientizării procesului de administrare a întreprinderilor de stat și societăților pe acțiuni cu cota statului APP a elaborat „Ghidul informativ pentru reprezentanții administrației publice centrale în cadrul Întreprinderilor de stat și societăților pe acțiuni cu cota statului”. Potrivit acestuia, Fondatorul își exercită drepturile de gestionar al întreprinderii prin intermediul consiliului de administrație și al administratorului întreprinderii (organul executiv). Membrii în consiliul de administrație se desemnează prin Ordin, emis de către fondator (autoritatea administrației publice centrale în administrarea căruia se află întreprinderea), pe un termen de până la 3 ani. În componența consiliului de administrație, în mod obligatoriu, se includ reprezentanți ai Ministerului Economiei, Ministerului Finanțelor, fondatorului și ai colectivului de muncă.

Suplimentar la atribuțiile de bază de administrare, Consiliul are anumite obligații față de fondator, și anume:

- a) prezintă Fondatorului raport cu privire la activitatea economico-financiară a întreprinderii, precum și rezultatele auditului activității economico-financiare, după caz;
- b) adoptă decizii cu privire la obținerea, acordarea și folosirea creditelor în mărimea stabilită de Fondator;
- c) prezintă Fondatorului propuneri privind modificarea și completarea statutului întreprinderii, reorganizarea sau lichidarea ei;
- d) selectează prin concurs și propune Fondatorului candidatura administratorului întreprinderii și, după caz, eliberarea lui din funcție;
- e) aprobă, la propunerea administratorului, repartizarea profitului net anual al întreprinderii și informează Fondatorul;
- f) examinează și prezintă Fondatorului spre coordonare și aprobare materialele ce țin de darea în locațiune (arendă), depunerea în gaj a bunurilor întreprinderii, comercializarea activelor neutilizate în procesul tehnologic, casarea bunurilor raportate la fondurile fixe, transmiterea fondurilor fixe și altor active;
- g) examinează și informează Fondatorul despre necesitatea modificării capitalului social; a principalelor genuri de activitate ale societății economice, precum și operarea în documentele ei de constituire a modificărilor și completărilor, prin care s-ar prejudicia drepturile și interesele legale ale statului;
- h) soluționează, de comun acord cu Fondatorul, chestiunile referitoare la intrarea întreprinderii în asociații și alte uniuni și ieșirea ei din ele.

În cadrul SA, statul desemnează reprezentantul său, care participă și votează cu întreg pachetul acțiunilor statului în funcție de cota-parte asupra chestiunilor din cadrul adunărilor generale ale SA, și poate fi ales membru al consiliului societății sau al comisiei acesteia de cenzori. Principalele funcții ale reprezentantului statului sunt:

- a) controlul asupra mărimii cotei de participație a statului în capitalul social al societății economice;
- b) controlul asupra integrității și folosirii potrivit destinației a obiectelor patrimoniului de stat, atribuite în procesul privatizării societății în cauză cu drept de gestiune economică;
- c) acordarea ajutorului metodologic în instituirea administrării corporative a societății economice (participarea la elaborarea regulamentelor interne, planurilor-business, programelor de

- restructurare financiară, a măsurilor de optimizare a evidenței contabile etc.), precum și în fundamentarea re tehnologizării producției;
- d) verificarea corectitudinii calculării și transferării integrale și în termen a plăților obligatorii la bugetul de stat și a dividendelor pentru acțiunile statului (cotele lui de participație) în capitalul social al societății comerciale;
  - e) participarea la întocmirea contractului cu registratorul independent al societății pe acțiuni;
  - f) informarea operativă a autorității de stat abilitate despre alegerea (realegerea) sa în structurile de conducere ale societății economice sau despre revocarea sau nealegerea sa;
  - g) prezentarea raportului privind exercitarea funcțiilor de reprezentant al statului, altele.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1. Care sunt principalele modalități de exercitare a dreptului de folosință a bunurilor domeniului public?

Principalele modalități de exercitare a dreptului de folosință a bunurilor domeniului public sunt: (1) administrare directă de către autoritățile publice, inclusiv prin intermediul subdiviziunilor sale; (2) darea în administrare și folosință, instituțiilor publice, întreprinderilor de stat, municipale etc.; (3) concesionate; (4) date în folosință cu titlu oneros (locațiune, arendă); (5) transmise în administrare fiduciară

#### 2. În ce constă dreptul de administrare a patrimoniului public?

Dreptul de administrare este o modalitate specială și indirectă de exercitare în condițiile legii a dreptului de proprietate publică, de către unii subiecți expres determinați de lege, care dobândesc dreptul de a poseda și/sau folosi anumite bunuri ale domeniului public în regim juridic de drept public.

### 3. Ce este concesiunea?

Concesiunea este un contract prin care statul sau UAT cesionează (transmite) unui investitor (persoană fizică sau juridică, inclusiv străină), în schimbul unei redevențe, dreptul de a desfășura activitate de prospectare, explorare, valorificare sau restabilire a resurselor naturale pe teritoriul RM, de a presta servicii publice, de a exploata bunurile mobile și imobile proprietate publică a statului sau a UAT care conform legislației sunt scoase integral sau parțial din circuitul civil, precum și dreptul de a desfășura anumite genuri de activitate, inclusiv cele care constituie monopolul statului, preluând gestiunea obiectului concesiunii, riscul prezumtiv și răspunderea patrimonială.

## CAPITOLUL 7.

# EVALUAREA, INVENTARIEREA, EVIDENȚA ȘI ÎNREGISTRAREA DE STAT A BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

### 7.1. EVALUAREA BUNURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

Potrivit art. 1 din Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, evaluarea este procesul de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii.

Evaluării se supun următoarele obiecte (art. 3 din Legea 989):

- a) bunurile mobile, bunurile imobile și drepturile asupra lor;
- b) activele nemateriale – drepturile asupra obiectelor proprietății industriale, drepturile de autor, drepturile asupra resurselor naturale etc.;
- c) întreprinderile în calitate de complexe patrimoniale;
- d) valorile mobiliare, obligațiile debitoare și creditoare;
- e) lucrările și serviciile, informația;
- f) alte obiecte.

Subiecți ai activității de evaluare sunt, pe de o parte, evaluatorii și întreprinderile de evaluare a căror activitate este reglementată de prezenta lege, iar pe de altă parte, beneficiarii serviciilor de evaluare, inclusiv statul, autoritățile publice (centrale, locale). Evaluator se consideră persoana fizică 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. Evaluarea bunurilor imobile se efectuează de către întreprinderile de evaluare care posedă licență eliberată în conformitate cu Legea nr. 451 din 30.07.2001 privind licențierea unor genuri de activitate.

Potrivit situației din 15.02.2014, la Î.S. „Cadastru” erau înregistrați 21 evaluatori certificați. La aceeași dată, la Camera de licențiere erau înregistrate 158 persoane fizice / juridice care dispun de licențe valabile pentru genul de activitate evaluarea bunurilor imobile, din care 108 – doar în mun. Chișinău.

Evaluarea poate fi benevolă și/sau obligatorie. Evaluarea benevolă este efectuată din inițiativa beneficiarului. Evaluarea obligatorie se efectuează din inițiativa AAPC și locale, precum și în alte cazuri. Evaluarea obligatorie se efectuează în cazul:

- a) privatizării sau altui mod de înstrăinare a obiectelor evaluării (sechestru, inclusiv în urma insolabilității proprietarului obiectului etc.);
- b) transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului sau dării în arendă a acestora;
- c) transmiterii obiectelor evaluării în administrare fiduciară;
- d) exproprierii obiectelor evaluării pentru cauză de utilitate publică;
- e) impozitării bunurilor și încasării forțate a impozitelor;
- f) reorganizării și lichidării ÂS, ÎM, precum și a întreprinderilor insolabile, indiferent de tipul de proprietate;
- g) depunerii în gaj a obiectelor proprietate publică a statului sau proprietate publică a UAT;
- h) transmiterii obiectelor evaluării în calitate de contribuție în capitalul social al întreprinderilor;
- i) utilizării obiectelor de proprietate intelectuală create din contul mijloacelor bugetare și introduse în circuitul economic de către agenții economici, indiferent de tipul lor de proprietate;
- j) introducerii obiectelor de proprietate intelectuală în circuitul economic al întreprinderilor cu tip de proprietate preponderent de stat;
- k) altor situații.

Astfel, evaluarea este necesară în cazul privatizării construcțiilor nefinalizate (art. 51 din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice), atât în cazul vânzării acestora la licitație, cât și în cazul includerii valorii acestora în capitalul social al unei SC, cu majorarea corespunzătoare a cotei-părți a proprietății publice a statului sau a UAT, după caz. În cazul privatizării încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune, prețul inițial de privatizare a acestora se determină în funcție de valoarea lor de piață, stabilită în raportul de evaluare întocmit de evaluator (*art. 50(1)(2) din Legea 121*). În cazul privatizării bunurile proprietate publică în bază de proiecte individuale, autoritățile administrației publice centrale sau locale au obligația de a stabili valoarea patrimoniului (*alin.(3) lit.b) art. 44 din Legea 121*) supus privatizării prin concurs investițional.

La privatizarea prin concurs comercial sau concursul investițional a întreprinderilor de stat/municipale ca complexe patrimoniale unice, a părților sociale și a complexelor de bunuri imobile, dosarul bunului supus privatizării va include în mod obligatoriu un Raport de evaluare întocmit de către experți licențiați în domeniu și extrase din Registrul bunurilor imobile (*art. 41 din Legea 121; pct. 14 din Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 919 din 30.07.2008*).

Evaluarea BPP a statului sau a UAT pentru a stabili prețul inițial al bunului este absolut necesară în cazul privatizării acestora prin intermediul licitațiilor cu strigare (*art. 40 din Legea 121*), dar și în cazul licitațiilor cu reducere (*art. 42 din Legea 121*). Legea 121 (*art. 43*) prevede posibilitatea privatizării BPP și fără anunțul prețului inițial, precum și privatizarea cu titlu gratuit, însă așa ceva poate avea loc doar în anumite circumstanțe și numai în cazurile stabilite de Guvern (*de pildă, în cazul pachetelor de acțiuni expuse de cel puțin 6 ori la privatizare și nevândute etc.*). Absolut în toate cazurile, prețul bunului supus privatizării se stabilește de către vânzător în conformitate cu Legea 121 și legislația privind activitatea de evaluare (*de către autoritatea publică centrală sau locală competentă, de regulă, în baza unui Raport de evaluare; art. 34, 50 din Legea 121*).

O situație aparte este aceea în care are loc privatizarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau obiectelor private, prețul de vânzare a cărora se stabilește de către autoritatea publică centrală competentă (*în cazul terenurilor aferente proprietate de stat*) sau locală (*în cazul terenurilor aferente proprietate a UAT*) în baza tarifelor și coeficienților de reducere/majorare a prețului de vânzare a acestei categorii de terenuri stabiliți în mod imperativ (*preț de stat*) în anexa la Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 (*Anexa nr. 2: Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și Anexa nr. 4: Coeficienții aplicați la calcularea prețului de vânzare a terenurilor aferente, în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească de la Regulamentul 1428; a vedea Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în anexa de la prezentul Manual*).

Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent este parte integrantă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului respectiv. Lipsa borderoului de calcul, calcularea și indicarea eronată a prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în borderou face ca contractul de vânzare a terenului aferent să fie lovit de nulitate absolută.

Se impune menționat faptul că aplicarea coeficienților de reducere a prețului normativ de vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate publică (*de stat sau a UAT; destinate construcțiilor sau cu destinație agricolă*) se interzice în cazul expunerii acestora spre vânzare în cadrul licitațiilor publice cu strigare sau cu reducere. În asemenea cazuri, prețul de expunere (*prețul inițial*) de vânzare-cumpărare a terenurilor în toate cazurile trebuie să fie **mai mare** decât prețul normativ al pământului, calculat conform tarifelor din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (nr. 1308 25.07.1997 cu amendamentele ulterioare). Mai mult ca atât, în cazul licitațiilor cu reducere, prețul final de vânzare-cumpărare a terenului nu poate fi mai jos (mai mic) decât prețul normativ calculat conform tarifelor din Legea 1308.

### 7.2. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII

Includerea în circuitul civil a bunurilor imobile, inclusiv a bunurilor imobile din domeniul privat al statului sau al UAT, a solicitat estimarea valorii lor. În ultimă instanță, această necesitate s-a manifestat și prin completarea art. 23 din Legea cadastrului bunurilor imobile (*nr. 1543*) cu alin. (4), potrivit căruia, registrul bunurilor imobile se completează cu un nou capitol, cu un capitol-supliment privind estimarea bunului imobil în scopul impozitării, care se inserează în dosarul cadastral. Înscriserile în capitolul-supliment se efectuează și se radiază conform actelor normative privind evaluarea. Astfel, capitolul-supliment privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, va conține date privind:

- a) factorii fizici care influențează valoarea bunului imobil;
- b) valoarea estimată a bunului imobil;
- c) data ultimei estimări;
- d) sursa de obținere a informației privind valoarea bunului imobil;
- e) data introducerii înscrierii.



Evaluarea propriu-zisă a bunurilor imobile se realizează în conformitate cu Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, Legea contabilității nr. 113 din 27.04.2007, Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1303 din 24.11.2004, Hotărârea Guvernului nr. 670 din 09.06.2003 despre aprobarea Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, Hotărârea Guvernului nr. 597 din 13.05.2008 cu privire la inventarierea și reevaluarea rețelelor de gaze, proprietate publică și alte acte normative.

**Evaluarea masivă a bunurilor imobile în scopul impozitării.** Conform prevederilor Codului fiscal al RM, Titlul VI "*Impozitul pe bunurile imobiliare*" nr. 1055 din 16.06.2000, începând cu 01.01.2004, baza impozabilă a bunurilor imobile este calculată în temeiul valorii de piață a acestora. Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în temeiul art. 279 din Titlul VI al Codului fiscal de către oficiile cadastrale teritoriale din cadrul Î.S. "Cadastru" pe calea evaluării masive. Finanțarea lucrărilor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de la bugetul de stat. Evaluarea cadastrală a bunurilor imobile în scopul impozitării este prerogativa exclusivă a OCT din cadrul Întreprinderii de Stat "Cadastru".

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.

Metoda evaluării individuale a bunurilor imobile poate fi aplicată în baza deciziei instanței judecătorești.

Pentru evaluarea permanentă a bunurilor imobile, în perioada anilor 2002-2008 a fost creat sistemul automatizat de evaluare în masă. Evaluarea în masă se efectuează în baza datelor înregistrării masive a bunurilor imobile și include următoarele etape:

- a) formarea grupurilor de bunuri imobile similare;
- b) stabilirea factorilor ce influențează asupra valorii bunurilor imobile pentru fiecare grup de bunuri imobile;
- c) formarea rețelei de bunuri imobile etalon pentru estimarea valorii bunurilor imobile;
- d) elaborarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile;
- e) stabilirea hotarelor zonelor valorice în interiorul cărora obiectele similare au valoare egală;
- f) evaluarea tuturor bunurilor imobile;
- g) înscrierea valorilor estimate în Registrul bunurilor imobile.

Informațiile privind bunurile imobile, necesare pentru efectuarea evaluării masive, se acumulează în baza de date a cadastrului bunurilor imobile. Rezultatele evaluării efectuate în scopul impozitării se aduc la cunoștința proprietarilor bunurilor imobile de către OCT. În cazul dezaordului cu mărimea valorii estimate a obiectului, proprietarul acestuia este în drept să-și expună obiecțiile față de OCT în termen de o lună de la data primirii notificării respective.

Evaluarea 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 NCS 2001. Acest soft conține instrumente și opțiuni vaste care necesită cunoștințe asupra: a) metodelor analizelor statistice care sunt aplicate în analiza pieței imobiliare pentru crearea modelelor de evaluare în masă; b) metodelor de interpretare a rezultatelor; și c) metodelor de creștere a rezultatelor evaluării.

Evaluarea în masă pentru impozitare a fost efectuată etapizat pentru diferite categorii de bunuri imobile, în concordanță cu prevederile Programului de stat. Potrivit Legii 989 (art.7) și Hotărârii Guvernului nr. 670 din 09.06.2003 "Despre aprobarea Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării", sistemul de evaluare urma a fi implementat pe măsura finalizării înregistrării bunurilor imobile, fiind evaluate toate categoriile de bunuri imobile de pe teritoriul țării, prin determinarea valorii de piață, care este utilizată la calcularea bazei impozabile a bunurilor imobile.

În mare parte, obiectivele Programului de stat din 09.06.2003 privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării n-au fost realizate, deoarece:

- a) 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;
- b) în majoritatea localităților n-a fost efectuată evaluarea masivă a terenurilor agricole și construcțiilor amplasate pe ele și folosite în activitatea economică;
- c) 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 au fost aprobate de autoritățile administrației publice locale;
- d) 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 pînă la 10 ori, iar valoarea evaluată a terenurilor diferă una de alta de circa 2,6 ori.

Problema privind neechilibrarea prețurilor normative (de stat) față de cele de piață a fost constatată și în rapoartele de audit ale Curții de Conturi din anii 2008 și 2010, în care s-a menționat că prețurile normative sunt 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 continuă a fi actuale și în prezent.

**Metodologia de reevaluare a proprietăților imobiliare.** Noul sistem de impozitate din RM se realizează în aproximativ 2–3 ani, începând cu anul executării lucrărilor de evaluare în masă. Prin urmare, valoarea estimată a proprietății imobiliare pentru impozitare reflectă nivelul prețului pieței de la data evaluării. Colectarea și procesarea datelor pieței este efectuată doar în anul în care au fost efectuate lucrările de evaluare pentru categoria imobiliară respectivă. Conform programelor de finanțare reglementate de Guvernul RM, nu există mijloace financiare pentru colectarea și analizarea sistematică a datelor pieței pentru categoriile imobiliare care au fost deja evaluate. În același timp, conform datelor statistice ale unor companii imobiliare, prețul de piață al bunurilor imobile cu destinație locativă au crescut cu pînă 40 la sută în anul 2010 față

de 2005, iar după anul 2010, s-au diminuat și continuă să se diminueze până în prezent. Ca o consecință a modificării (*creșterii – descreșterii*) prețurilor, este în curs de elaborare metodologia de reevaluare a bunurilor imobile care se bazează pe următoarele aspecte:

- a) definirea etapelor de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării;
- b) actualizarea modelelor de evaluare în masă: metoda indexării; metoda particularizării modelelor existente etc.;
- c) crearea și menținerea unui registru electronic al prețurilor. Specificarea surselor pentru colectarea datelor pieței. Stabilirea metodei de analiză a datelor pieței și estimarea metodei pentru evaluarea prețurilor imobiliare;
- d) crearea unor pârghii de evidență și control pentru măsurarea calității evaluării în masă.

Reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării trebuie efectuată o dată la trei ani.

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 cu drept de persoană fizică, înregistrată în RM, 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:

- a) data întocmirii raportului;
- b) scopul evaluării;
- c) numele, prenumele (denumirea) beneficiarului și datele de identificare ale lui;

- d) denumirea întreprinderii de evaluare și datele de identificare ale ei;
- e) descrierea obiectului evaluării și datele privind proprietarul acestuia (în cazul în care obiectul evaluării aparține persoanei juridice, se indică datele de identificare ale acesteia);
- f) data la care a fost estimată valoarea;
- g) tipul și definiția valorii estimate, care explică sensul noțiunii utilizate;
- h) lista standardelor, metodelor, datelor inițiale (cu indicarea sursei de obținere a lor), utilizate pentru evaluare, precum și ipotezele evaluatorului, pe care se bazează evaluarea;
- i) etapele evaluării și temeiul determinării valorii recomandate a obiectului evaluării, factorii restrictivi și domeniul aplicării valorii estimate.

La raportul de evaluare se anexează:

- a) copiile actelor care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare (licența întreprinderii, certificatul de calificare al evaluatorului care a efectuat evaluarea);
- b) copiile actelor, 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, la 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. Evaluatorul poartă răspundere contravențională sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independență, de conștiinciozitate și de confidențialitate ale evaluării. În cazul depistării încălcărilor menționate și cauzării de prejudicii beneficiarului, întreprinderea de evaluare este obligată să le repare conform legislației.

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 al valorii stabilite.
- evaluarea bunurilor imobile în marea majoritate a cazurilor nu corespunde cu valoarea de piață a acestora.

### 7.3. INVENTARIEREA. LISTE DE INVENTARIERE ȘI ALTE DOCUMENTE AFERENTE

Inventarierea este un procedeu al metodei contabilității, ce reprezintă ansamblul operațiunilor prin care se constată existența (**posesia**) cantitativă și valorică a elementelor de activ și de pasiv aflate în patrimoniul autorității publice sau altei unități la data la care se efectuează inventarierea. Conform art. 77(1) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală toate bunurile care aparțin UAT, inclusiv bunurile imobile, sunt supuse inventarierii anuale. Obiectul inventarierii îl constituie întregul patrimoniu aflat în administrarea autorității publice și/sau transmis terțelor persoane, adică toate elementele de activ și pasiv existente în momentul efectuării inventarierii. AAPL efectuează inventarierea în baza listelor de inventariere, asigură delimitarea bunurilor atât după apartenență (de stat/UAT), cât și pe domenii (public/privat), în modul stabilit de Legea contabilității nr. 113 din 27.04.2007 și Regulamentul privind inventarierea, aprobat prin Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 60 din 29 mai 2012.

Rolul și însemnătatea practică a inventarierii se manifestă prin următoarele:

- a) inventarierea este un mijloc de realizare a concordanței datelor contabilității și a celorlalte forme de evidență economică cu realitatea obiectivă pe care o reprezintă;
- b) constituie un mijloc de control și verificare asupra integrității mijloacelor economice, a bunei gospodării a patrimoniului pentru întărirea gestiunii economice. Cu aceasta ocazie se stabilesc răspunderile și măsurile de recuperare a pagubelor produse asupra patrimoniului;
- c) inventarierea contribuie la mobilizarea resurselor interne prin aceea că permite identificarea valorilor materiale fără mișcare, neutilizabile sau degradate etc., și valorificarea acestora;
- d) prin inventariere se determina mărimea unor indicatori economici cuprinși în contabilitate. Pe această bază are loc determinarea producției neterminată care influențează calculul exact al costurilor și rezultatelor finale;
- e) inventarierea este o lucrare obligatorie, premergătoare întocmirii bilanțului contabil anual, contribuind la realizarea imaginii fidele a patrimoniului reprezentată prin bilanț;

- f) inventarierea contribuie la respectarea disciplinei financiare și la desfășurarea normală a decontărilor, prin descoperirea creanțelor neîncasate, respectiv, a datoriilor neplătite la timp;
- g) în baza inventarierii se pot obține o serie de concluzii pentru îmbunătățirea organizării contabilității curente, a evidenței operative, a controlului gestionar etc.

Autoritățile administrației publice centrale și locale efectuează inventarierea BPP și, în baza listelor de inventariere, asigură delimitarea acestora atât după apartenență (de stat/locală), cât și pe domenii (public/privat), în modul și în termenele stabilite de Legea 113 și Regulamentul privind inventarierea nr. 60.

Listele bunurilor imobile aflate în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se întocmesc în baza actelor de inventariere. Listele bunurilor imobile proprietate publică a statului, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de ambele niveluri pe al căror teritoriu administrativ sunt amplasate aceste imobile și aprobate prin hotărâre de Guvern, servesc temei pentru înregistrarea primară a bunurilor respective în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial.

Listele bunurilor imobile proprietate publică a UAT administrate de AAPL de nivelul întâi, coordonate cu AAPL de nivelul al doilea și cu autoritățile administrației publice centrale interesate și aprobate prin decizii ale consiliilor respective de nivelul întâi, servesc temei pentru înregistrarea primară a bunurilor respective în registrul bunurilor imobile. Listele bunurilor imobile proprietate publică a UAT administrate de AAPL de nivelul al doilea, coordonate cu AAPL de nivelul întâi și cu AAPC interesate și aprobate prin decizii ale consiliilor respective de nivelul al doilea, servesc temei pentru înregistrarea primară a bunurilor respective în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial.

În evidența contabilă a persoanelor juridice în a căror gestiune se află bunuri ale domeniului public, evidența contabilă a acestor bunuri se ține distinct, potrivit normelor aprobate de Ministerul Finanțelor. Inventarierea bunurilor domeniului public se efectuează, în modul și în termenele stabilite de Guvern, de către persoanele juridice care le gestionează. Inventarul bunurilor domeniului public se generalizează de autoritățile publice și se transmite organului abilitat. Conform pct. 3 din Regulamentul privind inventarierea nr. 60, entitatea efectuează inventarierea:

1. la începutul activității, scopul principal fiind stabilirea și evaluarea elementelor de activ și datorii ce constituie aportul în capitalul social;
2. cel puțin o dată pe parcursul perioadei de gestiune, de regulă, la sfârșitul perioadei de gestiune. Entitățile pot efectua inventarierea și până la sfârșitul perioadei de gestiune, cu condiția evaluării corecte și înregistrării rezultatelor inventarierii în raportul financiar;
3. în cazul reorganizării sau încetării activității entității;
4. în cazul întreruperii activității;
5. în caz de schimbare sau înlocuire a gestionarului-șef sau gestionarului subdiviziunii (secției, depozitului) în ziua primirii-predării bunurilor și/sau la cererea unui sau mai multor gestionari din aceeași subdiviziune (secție, depozit);
6. în caz de furturi, delapidări, sustrageri, abuzuri, precum și deteriorări ale bunurilor – imediat la depistarea acestora;
7. în caz de incendii, calamități naturale sau alte evenimente excepționale (inundații, cutremure de pământ etc.);
8. la cererea organelor abilitate conform legislației;
9. în cazul existenței informațiilor, indicilor (semnelor) că există lip-uri sau plusuri, care pot fi stabilite cu certitudine numai prin inventariere;
10. în alte cazuri prevăzute de legislație sau la decizia conducătorului entității.

Inventarierii generale trebuie supuse toate tipurile de bunuri ale entității. În cadrul inventarierii, potrivit pct. 8 din Regulamentul privind inventarierea nr. 60:

1. se stabilește existența efectivă a elementelor de activ și datorii (imobilizărilor necorporale și corporale, investițiilor financiare, stocurilor, mijloacelor bănești din casierie și conturile curente în instituțiile financiare, documentelor bănești, volumului producției în curs de execuție, creanțelor și datoriilor);
2. se verifică integritatea activelor prin compararea existenței efective a acestora cu datele contabilității;
3. se constată creanțele compromise și datoriile cu termenul de prescripție expirat;
4. se stabilesc bunurile care parțial sau total și-au pierdut calitatea inițială;



5. se constată bunurile neutilizate în activitatea entității;
6. se verifică respectarea regulilor și condițiilor de păstrare a stocurilor, mijloacelor și documentelor bănești, precum și condițiile de întreținere și păstrare a mașinilor, utilajelor și a altor imobilizări corporale.

Responsabilitatea pentru efectuarea inventarierii îi revine conducătorului entității. Conducătorul entității numește prin Ordin (Dispoziție) privind efectuarea inventarierii comisia de inventariere și/sau comisia centrală, după caz. Comisia de inventariere se constituie din cel puțin 3 persoane: președinte și membri, cu excepția microentităților în care inventarierea se poate efectua de o singură persoană.

Membrii comisiei centrale și comisiei de inventariere poartă responsabilitate conform legislației pentru încălcarea regulilor de efectuare a inventarierii (spre exemplu, pentru introducerea premeditată a datelor incorecte privind soldurile efective ale activelor și datoriilor, în scopul tănuirii lipsurilor sau a plusurilor acestora).

Denumirea bunurilor supuse inventarierii și cantitățile se înregistrează:

1. în listele de inventariere și alte formulare (formulare-tip), conform Regulamentului;
2. în unitățile de măsură stabilite conform Clasificatorului Republicii Moldova "Unități de măsură și calcul", aprobat prin Hotărârea Moldova-Standard nr. 336-ST din 03.10.1997.

Elementele de activ și datorii supuse inventarierii se înscriu în Liste speciale (formularele-tip), prevăzute de Regulamentul nr. 60 (pct. 23), la care se referă:

1. Lista de inventariere a imobilizărilor
2. Lista de inventariere a stocurilor (cantitativ-valorică);
3. Lista de inventariere a stocurilor (valorică);
4. Lista de inventariere a bunurilor transmise temporar unor entități;
5. Lista de inventariere a activelor în curs de execuție;
6. Lista de inventariere a animalelor înregistrate separat;
7. Lista de inventariere a animalelor înregistrate în grup;
8. Proces-verbal de inventariere a mijloacelor și documentelor bănești;

9. Lista de inventariere a formularelor tipizate de documente primare cu regim special;

10. Lista de inventariere a creanțelor și datoriilor.

Imobilizări se consideră activele deținute pentru a fi utilizate pe o perioadă mai mare de un an în activitatea entității sau pentru a fi transmise în folosința terților. Imobilizări corporale sunt imobilizările sub formă de mijloace fixe, terenuri, imobilizări corporale în curs de execuție și resurse minerale.

În afară de Listele indicate mai sus, pentru derularea adecvată a procesului de inventariere, Regulamentul nr. 60 (pct. 23) mai conține:

- a) formularul-tip al Extrasului de cont (anexa 13) și modul prezentării acestuia, care servește ca document pentru confirmarea soldurilor efective ale creanțelor și datoriilor înregistrate în contabilitatea unității respective;
- b) Registrul-tip de verificare a rezultatelor inventarierii (anexa 15), care servește ca document contabil obligatoriu de înregistrare a rezultatelor inventarierii elementelor de activ și datorii grupate în funcție de natura lor; și
- c) Formule-model pentru calcularea suprafeței și a volumului (anexa 16).

Astfel, în urma constatării lipsurilor și plusurilor în baza listelor de inventariere, se întocmește lista de inventariere *"Registru de verificare a rezultatelor inventarierii"*.

Pentru bunurile, la care comisiile de inventariere au constatat defecțe se întocmesc liste de inventariere separate. Listele de inventariere se completează manual, citeț (cu cerneală sau pix) sau computerizat. În listele de inventariere nu se admit corectări sau ștersături, rânduri necompletate. Rândurile necompletate ale listelor de inventariere se barează. Erorile pot fi corectate doar în cazul semnării listelor de inventariere de către toți membrii comisiei și gestionari prin anularea informației incorecte și înscrierea informației corecte. Se interzice de a introduce în listele de inventariere date din spusele gestionarilor sau conform datelor contabile, fără verificarea existenței efective a elementelor de activ și datorii. Listele de inventariere se întocmesc pe subdiviziuni și bunuri în două exemplare, un exemplar pentru gestionar, al doilea exemplar pentru comisia de inventariere și se semnează pe fiecare filă de membrii comisiei de inventariere și de gestionar. În cazul predării-primirii subdivi-

ziunii, listele de inventariere se întocmesc în trei exemplare, din care: un exemplar pentru gestionarul care predă subdiviziunea, al doilea pentru gestionarul care primește subdiviziunea și al treilea exemplar, pentru comisia de inventariere.

Pentru bunurile care aparțin altor entități se întocmesc liste de inventariere separate în trei exemplare, care conțin informații cu privire la documente primare, cantitate, valoare și alte informații utile. În termen de până la 3 zile lucrătoare după finisarea inventarierii, aceste liste se remit entităților cărora le aparțin bunurile (proprietarilor). Proprietarul bunurilor urmează să confirme în termen de până la 5 zile lucrătoare din data recepționării listei de inventariere exactitatea datelor. Neconfirmarea datelor presupune recunoașterea exactității acestora înscrise în listele de inventariere, iar în caz de diferențe entitatea clarifică diferențele și comunică constatările entității în gestiunea căreia se află bunurile.

Bunurile, care se află la păstrare în depozitele altor entități sau care au fost transmise spre prelucrare, se trec în lista de inventariere „**Lista de inventariere a bunurilor transmise temporar unor entități**” (Anexa 7 la Regulamentul nr. 60) în baza documentelor primare ce confirmă predarea acestor bunuri. În termen de până la 3 zile lucrătoare după finisarea inventarierii, aceste liste se remit entităților cărora au fost transmise bunurile. La primirea de la entitatea în subdiviziunea căreia bunurile se află la păstrare sau la prelucrare, a copiilor listelor de inventariere, contabilitatea, în termen de 5 zile lucrătoare din data recepționării listelor de inventariere, compară datele din aceste liste cu cele din documentele primare aferente transmiterii bunurilor la păstrare sau prelucrare.

Construcțiile și echipamentele speciale (rețelele de energie electrică, termică, gaze, apă și canalizare, telecomunicații, căi ferate etc.) se supun inventarierii potrivit prevederilor Regulamentului, dar pot fi aplicate și alte reguli specifice acestora. În cazul depistării bunurilor neînregistrate în contabilitate sau indicării incorecte a datelor ce le caracterizează, comisia de inventariere trebuie să le includă în *lista de inventariere separată*. Construcțiile în curs de execuție, lucrările de proiectare-cercetare la construcțiile în curs de execuție, precum și lucrările de reparație sistate, se înscriu în listele de inventariere menționându-se cauzele sistării și persoana care a aprobat sistarea lucrărilor. Construcțiile capitale în curs de execuție se înscriu în lista de inventariere separată „*Lista de inventariere a activelor în curs de execuție*”. Bunurile care nu sunt utilizate din

diferite motive și/sau care nu se supun restabilirii se includ într-o listă de inventariere separată cu indicarea motivelor care au cauzat neutilizarea lor (deteriorarea, uzura completă etc.) și se transmit comisiei centrale, după caz, sau conducătorului entității, cu înaintarea propunerilor privind vânzarea, casarea sau reutilizarea acestora.

Rezultatele inventarierii se stabilesc prin compararea datelor înscrise în listele de inventariere cu cele contabile. Diferențele dintre rezultatele inventarierii și datele contabile se înscriu în lista de inventariere "**Registru de verificare a rezultatelor inventarierii**" (*Anexa 15 la Regulamentul nr. 60*). Din momentul finisării inventarierii, procesul-verbal al comisiei de inventariere, listele de inventariere, calculele și alte documente se transmit în termen de 3 zile lucrătoare comisiei centrale și/sau conducătorului entității în vederea informării și luării deciziilor. Conducătorul entității cu avizul contabilului-șef și șefului serviciului juridic, după caz, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare ia decizia referitor la rezultatele inventarierii. Rezultatele inventarierii vor fi înregistrate atât în evidența tehnico-operativă, cât și în contabilitate, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data luării deciziei privind rezultatele inventarierii.

Lipsurile de bunuri care depășesc normele perisabilității naturale, precum și prejudiciul cauzat prin deteriorarea lor se recuperează de către persoanele vinovate (*pct. 86 din Regulamentul nr. 60*). Sumele lipsurilor și pierderilor peste limitele normelor perisabilității naturale și pierderile din deteriorarea bunurilor constatate cu ocazia inventarierii se recuperează de către persoane vinovate în conformitate cu prevederile Codului muncii.

În cazul în care nu sunt stabilite persoanele vinovate, lipsurile care depășesc normele perisabilității naturale și/sau pierderile cauzate din deteriorarea bunurilor se trec la cheltuielile perioadei. În cazul bunurilor constatate lipsă ce urmează a fi recuperate, dar care nu pot fi cumpărate pe piață, valoarea de recuperare se determină de o comisie formată din specialiști în domeniul respectiv sau de către entități specializate.

Bunurile lipsă pot fi recuperate de la persoanele vinovate și sub formă de alte bunuri similare (la aceeași valoare), cu acordul conducătorului entității. Recuperarea benevolă a prejudiciului material se efectuează în baza acordului dintre entitate și persoana vinovată. În acest caz, entitatea va emite Acordul de recuperare, iar persoana vinovată va prezenta Angajamentul de plată (*pct. 90 din Regulamentul nr. 60*).

## 7.4. REGISTRUL PATRIMONIULUI PUBLIC

Evidența întregului patrimoniu public se ține în Registrul PP, care este un sistem de colectare, păstrare și prelucrare a informației cu caracter juridic și financiar, în care se ține evidența întregului patrimoniu public. Registrul PP conține informații despre valoarea de bilanț a patrimoniului public al RM din teritoriul ei și din străinătate, precum și despre modalitățile și rezultatele utilizării acestui patrimoniu. Registrul PP reflectă caracterul și valoarea de bilanț a patrimoniului public, conform situației de la data de 1 ianuarie a anului de gestiune, al organizațiilor care dispun de un astfel de patrimoniu, al autorităților publice și al UAT de nivelul al doilea.

În Registrul PP se înscriu date privind valoarea de bilanț a patrimoniului ÎS și ÎM, instituțiilor publice, SC cu capital public și public-privat, precum și date cu privire la acțiunile (cotele sociale) publice deținute în capitalul social al SC, patrimoniul public dat în administrare economică SC, date despre obiectul contractului de PPP, precum și date despre bunurile imobile proprietate publică a statului (în continuare – obiecte ale evidenței).

Registrul este ținut de APP în modul stabilit de Legea nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice și Regulamentul cu privire la Registrul PP, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 675 din 06.06.2008. Astfel, funcția de deținător al Registrului PP este exercitată de Agenție.

APP întocmește anual balanța patrimoniului public al RM conform situației de la data de 1 ianuarie a anului curent și a celui precedent. Balanța patrimoniului public al RM conține următoarele informații:

- a) balanța patrimoniului de stat în întregime pe țară și în fiecare ramură a economiei naționale în parte, în comparație cu anul precedent;
- b) balanța patrimoniului UAT în întregime pe țară și în fiecare UAT de nivelul al doilea, în comparație cu anul precedent;
- c) analiza modalităților și eficienței utilizării patrimoniului public în anul de gestiune, în comparație cu anul precedent.

Autoritățile publice prezintă APP rapoarte privind valoarea de bilanț a patrimoniului public, modalitățile și rezultatele folosirii lui, potrivit situației de la data de 1 ianuarie a fiecărui an. Astfel, drept surse

principale de informație pentru ținerea Registrului servesc dările de seamă privind patrimoniul public, întocmite de către autoritățile publice și înaintate APP o dată pe an, până la 15 aprilie. În afară de aceasta, APP are dreptul să completeze Registrul din următoarele surse suplimentare de informație:

- a) informația cu privire la înregistrarea de stat a societăților comerciale cu cota de participare a statului sau a autorităților administrației publice locale, prezentată de Î.S. „Camera Înregistrării de Stat”;
- b) informația cu privire la vânzarea acțiunilor statului prin intermediul Bursei de Valori, prezentată de Bursa de Valori a Moldovei sau Depozitarul Național de Valori Mobiliare;
- c) informația privind înregistrarea valorilor mobiliare și mărimea capitalului social al societăților pe acțiuni cu capital public sau public-privat, prezentată de Comisia Națională a Pieței Financiare;
- d) extrasul din registrul deținătorilor de valori mobiliare, prezentat de registratorul independent respectiv;
- e) informația privind patrimoniul public, prezentată de persoanele juridice cu cota de participare a statului sau a autorităților administrației publice locale;
- f) informația privind proprietarul bunurilor imobile, prezentată de ARFC, Î.S. ”Cadastru” sau filialele acesteia;
- g) datele din rapoartele financiare anuale ale agenților economici, prezentate de Biroul Național de Statistică;
- h) informația privind bunurile publice ale statului transmise în administrare economică SC, prezentată de acestea sau direcția respectivă a APP;
- i) informația privind înstrăinarea bunurilor publice de stat prezentată de direcția respectivă a APP;
- j) copia contractului de PPP și a acordurilor adiționale la acesta;
- k) informația privind realizarea contractelor de PPP prezentate de direcția respectivă a APP.

În consecință, APP întocmește anual balanța patrimoniului public al RM conform situației de la data de 1 ianuarie a anului curent și a celui precedent.

Activitatea ÎS/ÎM și a SC cu capital integral sau majoritar public este supusă monitoringului financiar în scopul consolidării disciplinei financiare și al sporirii eficienței utilizării patrimoniului public. Monitoringul

financiar al activității ÎS și al activității SC cu capital integral sau majoritar de stat se efectuează de către Ministerul Finanțelor, iar cel al activității ÎM și al activității SC cu capital integral sau majoritar al UAT – de către AAPL. Rezultatele monitoringului financiar se prezintă autorităților publice competente și Guvernului.

Astfel, autoritățile publice vor prezenta APP o dată pe an, până la 15 aprilie, dările de seamă privind patrimoniul public aflat în administrarea acestora, modalitățile și rezultatele utilizării lui, potrivit situației de la data de 1 ianuarie a fiecărui an.

Autoritățile publice prezintă dările de seamă cu scrisoare de însoțire. Documentele în baza cărora se fac înscrierile în Registrul trebuie să fie semnate și legalizate cu ștampila autorității ce prezintă informația. În cazul în care informația prezentată ocupă mai multe file, ele vor fi cusute și versoul ultimei file – semnat și legalizat cu ștampila autorității respective. Dările de seamă prezentate în mod necorespunzător vor fi calificate ca neprezentate.

APP:

- a) va asigura prelucrarea informației din dările de seamă prezentate și va efectua înscrierile respective în Registrul PP;
- b) va prezenta Guvernului, până la 1 iunie, balanța anuală a patrimoniului public, potrivit situației de la data de 1 ianuarie a fiecărui an;
- c) va prezenta Guvernului, până la 1 mai a fiecărui an, informația referitoare la autoritățile administrației publice care nu au prezentat, în termenele stabilite, dările de seamă privind patrimoniul public aflat în administrarea acestora.

ÎS/ÎM și SC, cu capital public sau public-privat, precum și cele care dețin în administrare economică proprietate publică a statului, vor prezenta AAPC sau locale de resort rapoartele financiare anuale și alte date necesare pentru întocmirea dărilor de seamă privind patrimoniul public, modalitățile și rezultatele utilizării acestuia.

Registrul se divizează în următoarele subregistre:

- a) subregistru nr. 1 – al patrimoniului instituțiilor publice;
- b) subregistru nr. 2 – al patrimoniului întreprinderilor de stat/municipale;
- c) subregistru nr. 3 – al acțiunilor (cotelor sociale) proprietate publică în societățile comerciale;

- d) subregistru nr. 4 – al bunurilor proprietate de stat date în administrare economică societăților comerciale;
- e) subregistru nr. 5 – al parteneriatelor public-private;
- f) subregistru nr. 6 – al patrimoniului public dat în administrare fiduciară;
- g) subregistru nr. 7 – al bunurilor imobile proprietate publică a statului;
- h) subregistre speciale.

Registru se ține în formă manuală și electronică. În cazul în care datele din forma manuală a Registrului diferă de cele din forma electronică, se consideră autentice datele din Registrul ținut în forma manuală.

Registratorii se numesc prin ordinul directorului general al Agenției. Completarea manuală a Registrului se efectuează prin înscrieri în cărțile pentru înregistrare (*în continuare – cărți*). Fiecare carte cuprinde, în mod obligatoriu, denumirea Registrului și subregistrului, denumirea deținătorului Registrului, a persoanei care exercită controlul asupra ținării lui, numele și prenumele registratorului, numărul cărții, termenele de ținere și păstrare a cărții.

Înscrierile în cărțile Registrului se fac în termen de 30 de zile de la data primirii de către Agenție a dărilor de seamă prezentate de autoritățile publice și altor documente prevăzute de actele normative, cu excepția dărilor de seamă privind bunurile imobile proprietate publică a statului, pentru care înscrierile se vor efectua în termen de 60 de zile, iar informațiile suplimentare cerute de către registrator – în cel mult 5 zile după prezentarea acestora.

Datele care constituie secret de stat sau secret comercial se trec într-un registru separat în formă cifrată (codificată). Persoanele vinovate de divulgarea secretului de stat sau secretului comercial din conținutul Registrului poartă răspunderea prevăzută de legislație.

La înstrăinarea integrală a obiectului înscris, trecerea la pierderi sau lichidarea lui în modul stabilit, se efectuează radierea acestuia din Registru. Radierea obiectului evidenței se face prin bararea întregii înscrieri, cu rectificările, modificările și completările efectuate, indicându-se data radierii, denumirea documentului confirmativ și semnarea de către registrator și controlor, cu aplicarea ștampilei. Bararea înscrierii se efectuează astfel încât textul inițial să poată fi citit, cu toate rectificările, modificările și completările făcute.



Registratorul este în drept:

- a) să ceară informații suplimentare privind patrimoniul care se înregistrează, dacă apar îndoieli privind autenticitatea și plenitudinea datelor prezentate;
- b) să efectueze înscrieri în Registru sau radierea din acesta în baza informației obținute prin conectare la Registrul de Stat al unităților de drept sau la Registrul bunurilor imobile.

Autoritățile publice sunt obligate:

- a) să asigure autenticitatea datelor prezentate pentru înregistrare și actualizarea acestora în modul stabilit de legislație;
- b) să prezinte registratorului informația concretizată sau suplimentară despre obiectul supus înregistrării în termen de 10 zile lucrătoare de la data solicitării;
- c) să prezinte copiile documentelor confirmative privind crearea, reorganizarea, modificarea capitalului social sau lichidarea obiectului.

Registratorul este obligat:

- a) să interzică difuzarea, modificarea, distrugerea datelor din Registru sau utilizarea ilegală a lor;
- b) să răspundă, în termen de 5 zile lucrătoare, la solicitările organelor și persoanelor care, conform legislației, dispun de dreptul de a cere informația respectivă.

Ținerea electronică a Registrului se realizează prin constituirea resursei informaționale care reprezintă ansamblul obiectelor informaționale, cu utilizarea sistemului informațional automatizat corespunzător. Ținerea formei electronice a Registrului se efectuează în modul și în condițiile prevăzute pentru forma manuală.

După completarea cărților Registrului sau la expirarea termenelor stabilite pentru efectuarea înscrierilor, deținătorul este obligat să asigure păstrarea acestor cărți în arhiva APP. Documentele ce au servit drept temei pentru efectuarea înscrierilor în Registru se păstrează cinci ani de la data prezentării lor la Agenție. În cazul pierderii, distrugerii sau deteriorării datelor înscrise în cărțile Registrului, precum și în cazul deteriorării semnelor de control (semnături, ștampile), deținătorul Registrului efectuează restabilirea lor.

Cărțile Registrului pot fi restabilite, integral sau parțial, în baza documentelor ce au constituit temei pentru efectuarea înscrierilor,

extraselor din Registrul, iar dacă documentele respective nu s-au păstrat – în baza copiilor acestora, autentificate în modul stabilit, precum și în baza altor surse de informații. Forma electronică a Registrului se va restabili prin introducerea repetată a datelor, fie din documentele respective sau cărțile Registrului, fie de pe copiile care sunt păstrate pe suport electronic. După expirarea termenelor de păstrare a cărților Registrului și documentelor în baza cărora au fost făcute înscrierile, acestea se transmit în Arhiva Națională a RM.

APP prezintă, la cerere, autorităților publice competente informații cu titlu gratuit, iar altor persoane contra plată, în modul stabilit de Guvern.

Registratorul poartă răspundere personală pentru veridicitatea informației înscrise în Registrul. Persoanele vinovate de încălcarea modului de completare și ținere a Registrului poartă răspundere civilă, disciplinară, administrativă sau penală, potrivit legii.

### 7.5. CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE

Cadastrul bunurilor imobile reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora. Cadastrul bunurilor imobile este cadastrul general al țării, în care se identifică, se descriu, se estimează și se reprezintă pe planuri cadastrale toate bunurile imobile din țară și se înregistrează drepturile titularilor asupra lor. Cadastru specializat este cadastrul ce include date sistematizate despre bunurile imobile în funcție de particularitățile lor naturale și de alte caracteristici stabilite de legislație. Cadastre specializate sunt: cadastrul funciar, cadastrul apelor, cadastrul silvic, cadastrul urbanistic și altele.

Prevederi fundamentale privind cadastrul bunurilor imobile se conțin în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC) nr. 112 din 22.06.2005, Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 140 din 06.08.2012 și altele.

Scopurile de bază ale cadastrului bunurilor imobile sunt:

1. identificarea, descrierea, estimarea/evaluarea și reprezentarea pe planuri cadastrale a tuturor bunurilor imobile din țară;

2. Înregistrarea de stat a bunurilor imobile, a drepturilor asupra lor și titularilor acestora.

Cadastrul bunurilor imobile este creat și ținut de către OCT în raza de acțiune stabilită de ARFC.

Cadastrul bunurilor imobile se constituie din:

- 1) planurile cadastrale ale teritoriului;
- 2) registrele bunurilor imobile;
- 3) dosarele cadastrale pentru fiecare bun imobil.

Rolul și însemnătatea cadastrului bunurilor imobile nu se limitează la înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. Înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora nu este un scop în sine. Rolul cadastrului este mai profund, deoarece, concomitent, îndeplinește și multe alte sarcini și funcții. Rolul multifuncțional al cadastrului bunurilor imobile se manifestă prin:

- a) crearea și asigurarea în țară a unei piețe civilizate a bunurilor imobile;
- b) garantarea dreptului de proprietate și altor drepturi asupra bunurilor imobile, inclusiv prin intermediul Fondului de garanție din cadrul ARFC (statul garantează doar drepturile înregistrate în cadrul bunurilor imobile);
- c) ocrotirea drepturilor și intereselor legitime ale proprietarilor și altor titulari de drepturi asupra bunurilor imobile;
- d) asigurarea condițiilor de exercitare a împuternicirilor statului în domeniul administrării resurselor funciare și altor bunuri imobile;
- e) asigurarea persoanelor fizice și juridice interesate, dar și a autorităților publice cu date / informații veridice privind starea și tendințele de dezvoltare a pieței bunurilor imobile în țară;
- f) asigurarea persoanelor fizice și juridice interesate cu informații veridice privind statutul juridic al bunurilor imobile concrete în scopul efectuării de acte juridice civile cu bunurile imobile;
- g) susținerea politicii fiscale a statului prin asigurarea organelor fiscale cu informații veridice privind bunurile imobile, valoarea acestora, adecvată celei de piață, proprietarii și alți titulari de drepturi, în scopul impozitării;
- h) majorarea veniturilor bugetului de stat și a bugetelor locale prin stabilirea plăților optime pentru posesiunea și folosința bunurilor imobile;

- i) crearea premiselor adecvate de atragere a investițiilor în imobile;
- j) asigurarea condițiilor de administrare operativă și dezvoltare a teritoriilor subordonate de către autoritățile publice competente;
- k) asigurarea condițiilor juridice adecvate de aplicare și dezvoltare a creditării ipotecare;
- l) susținerea schimbului informațional între datele cadastrului bunurilor imobile și cadastrele specializate;
- m) asigurarea evidenței tehnice, economice și juridice a bunurilor imobile.

Una din funcțiile cadastrului bunurilor imobile este asigurarea evidenței tehnice, economice și juridice a bunurilor imobile. Aceasta se manifestă prin faptul că cadastrul bunurilor imobile permite concentrarea în sine și conține o totalitate de date/informații privind:

1. starea tehnică a bunurilor imobile (data dării în exploatare și termenul de exploatare a bunului imobil, felul și calitatea materialelor de construcție utilizate: piatră, lut, beton etc.; gradul de rezistență al imobilului la cutremurele de pământ, existența sau lipsa infrastructurii/comunicațiilor ingineresti etc.);
2. valoarea economică a bunului imobil (destinația, caracteristica cantitativă și calitativă a terenurilor, fertilitatea/bonitatea acestora, destinația funcțională și valoarea estimată a terenurilor și altor bunuri imobile: construcție industrială sau locativă etc.; casă individuală sau bloc locativ; numărul etajelor și etajul concret al bunului imobil/apartamentului; amplasarea geografică/în spațiu a bunului imobil – adresa juridică și numărul cadastral unic; prețul bunului imobil, adecvat celui de piață, în scopul impozitării etc.);
3. statutul juridic anterior (istoria bunului imobil – proprietarii și titularii anteriori de drepturi asupra bunului imobil) și actual al bunului imobil: proprietarii și titularii actuali de drepturi asupra bunului imobil; forma dreptului de proprietate – publică (de stat sau municipală) sau privată (individuală sau comună); alte drepturi și grevări/restricții (existența sau lipsa dreptului de arendare, de locațiune, ipotecii, sechestrului etc.) asupra bunului imobil respectiv.

Cadastrul bunurilor imobile în sens informațional se manifestă prin faptul că:

4. asigură persoanele fizice și persoanele juridice, precum și autoritățile publice cu informații veridice privind starea și tendințele de dezvoltare a pieței bunurilor imobile în țară;
5. asigură persoanele fizice și persoanele juridice interesate cu informații veridice privind regimul juridic al bunurilor imobile în scopul garantării drepturilor și efectuării legale a actelor juridice civile (vânzarea-cumpărarea, schimbul, donarea, moștenirea etc.) cu bunurile imobile;
6. asigură organele fiscale cu informații veridice privind bunurile imobile și proprietarii acestora, valoarea estimată a bunurilor, adecvată celei de piață, în scopul impozitării;
7. asigură organele de ocrotire a normelor de drept (instanțele judecătorești, organele procuraturii, notariatul, avocatura, organele de interne, inclusiv cele de anchetă preliminară etc.) cu informații veridice privind proprietarii, bunurile imobile și drepturile înregistrate asupra acestora.

Cadastrul bunurilor imobile servește în calitate de sistem deschis de informare a participanților pieței bunurilor imobile și autorităților publice, inclusiv a organelor fiscale. Transparența datelor despre înregistrarea de stat a bunurilor imobile și drepturilor asupra acestora nu este doar un drept la informație, ci unul din principiile fundamentale ale dreptului cadastral. Aceasta înseamnă că nici o lege și nici un alt act normativ nu pot limita și nu pot îngreși într-un fel sau altul dreptul cetățenilor, dreptul persoanelor juridice, precum și dreptul statului/autorităților publice (centrale/locale) la informația despre înregistrarea de stat a bunurilor imobile și drepturilor asupra acestora ce se conține în cadastrul bunurilor imobile.

Obiecte ale înregistrării de stat sunt:

1. bunurile imobile;
2. dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile;
3. alte drepturi reale asupra bunurilor imobile;
4. drepturile de creanță aferente bunurilor imobile;
5. faptele și raporturile juridice aferente bunurilor imobile.

La categoria de bunuri imobile se referă:

1. terenurile;
2. clădirile și construcțiile solid legate de pământ;
3. apartamentele și alte încăperi izolate;

4. porțiunile de subsol;
5. obiectele acvatice separate;
6. plantațiile prinse de rădăcini (viile, livezile).

La categoria de alte drepturi se referă celelalte drepturi reale (dreptul de uzufruct etc.) și drepturile de creanță (dreptul de locațiune / sublocațiune; dreptul de arendare și cesiunea fructelor pe mai mult de 3 ani; dreptul de preemțiune născut din act juridic etc.). La fapte și rapoarturi juridice aferente bunurilor imobile se referă punerea bunului imobil sub interdicție judecătorească și ridicarea acestei măsuri etc.

Sunt supuse înregistrării de stat în cadastrul bunurilor imobile:

1. drepturile reale (dreptul de proprietate și alte drepturi reale) asupra bunurilor imobile; și
2. drepturile de creanță, faptele juridice și raporturile juridice ce au legătură cu bunul imobil.

Printre altele, la categoria de drepturi reale supuse înregistrării de stat obligatorii în cadastrul bunurilor imobile se referă:

1. dreptul proprietății de stat asupra bunurilor imobile (*dreptul statului RM asupra bunurilor imobile*);
2. dreptul UAT asupra bunurilor imobile.

La înregistrarea de stat a bunurilor imobile proprietate publică în cadastrul bunurilor imobile se indică domeniul proprietății publice la care se raportează bunul înregistrat (**public sau privat**).

Registrul bunurilor imobile (*în continuare – Registru*) este documentul de bază al cadastrului bunurilor imobile și conține un sistem de înscrisuri privind bunurile imobile și drepturile asupra lor. În Registru sunt descrise *bunurile imobile*, sunt indicate *drepturile reale* care au ca obiect aceste bunuri, precum și *drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile*. Registrul conține înscrisuri privind fiecare bun imobil din țară, dreptul de proprietate și alte drepturi reale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, actele juridice civile cu bunurile imobile și alte temeieri ce duc la nașterea, modificarea, grevarea și stingerea drepturilor asupra bunurilor imobile.

Registrul se ține de către OCT pentru bunurile imobile situate/amplasate în raza sa de activitate (raion, sector). Raza de activitate (raionul, sectorul) pentru fiecare OCT în parte este stabilită de ARFC. Registrul este ținut pe *fișiere de hârtie* (în mod manual) și în *formă computerizată* (baza de date pe *fișiere electronice*). Pentru fiecare teren și alte bunuri

imobile se deschide fișier separat. Fișierul de hârtie constă din *mapă și file de hârtie* pentru efectuarea înscrisurilor despre bunurile imobile și drepturile asupra lor.

Înscrisurile făcute în Registru se consideră autentice și complete pînă la proba contrară. Datele Registrului sunt considerate autentice și vor fi interpretate în favoarea celui care a dobândit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul a fost înscris în Registru pe numele persoanei respective, cu excepția cazului în care în Registrul anterior a fost notificată/înscrisă o contestare asupra autenticității înscrisului sau dacă neautenticitatea înscrisului era cunoscută dobânditorului bunului imobil anterior.

Dacă datele din Registru nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, veridice se consideră datele din Registru, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă. În cazul în care datele din Registrul ținut pe fișiere de hârtie nu corespund cu datele din Registrul ținut în formă computerizată (pe fișiere electronice), atunci autentice se consideră datele Registrului ținut pe fișiere de hârtie/în mod manual. Astfel, datele Registrului ținut pe fișiere de hârtie prevalează asupra datelor Registrului ținut pe fișiere electronice (computerizat). Înscrisurile în versiunea pe fișiere de hârtie a Registrului trebuie efectuate astfel încât să se excludă posibilitatea ștergerii (radierii, distrugerii) lor prin metode mecanice, chimice sau în alt mod fără ca să rămînă semne vizibile de ștersătură (radiere, distrugere).

Datele se înscriu în Registru în ordine cronologică. În Registru orice înscriere se confirmă prin semnătura Registratorului și ștampilă. În cazul descoperirii unei înscrieri neconfirmate prin semnătura Registratorului și ștampilă urmează a fi examinate documentele din dosarul cadastral pentru a decide asupra autenticității înscrierii. În cazul în care apar îndoieli asupra veridicității înscrierii va fi invitat titularul de drept cu documentele ce confirmă dreptul înscris. Înscrisurile în Registru referitoare la suprafață, destinație și categoria de folosință a bunului imobil nu conferă titularului dreptului vreun avantaj doar prin faptul înscrierii lor, dacă există alte acte juridice care ar demonstra altceva.

Pentru ținerea Registrului, OCT utilizează:

- a) *planul cadastral și/sau geometric;*
- b) *dosarul cadastral;*
- c) *condica de cereri;*
- d) *condica de intrare-ieșire a documentelor.*

Registrul se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare/existente, dar și asupra drepturilor stinse/inexistente deja. Astfel, Registrul permite identificarea foștilor proprietari și cunoașterea istoriei bunului imobil. Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, precum și scoaterea vreunui document din dosarul cadastral se interzice și atrage după sine răspunderea disciplinară, inclusiv materială, civilă, administrativă și penală a persoanelor vinovate, după caz.

În Registru pot fi efectuate trei feluri de înscrieri/înscriri:

- 1) **intabularea;**
- 2) **înscierea provizorie și**
- 3) **notarea.**

Intabularea și înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare (*dreptul de proprietate, dreptul de administrare, ipoteca și alte drepturi reale*), iar notarea se aplică la înscrierea drepturilor de creanță (*arenda, locațiunea etc.*), precum și a faptelor sau a raporturilor juridice afevente bunurilor imobile consemnate în Registru (*interdicția de înstrăinare a bunului imobil sau grevarea unui drept înscris, sechestrul, acțiunile în justiție/ cererile de chemare în judecată ce au legătură cu bunul imobil sau dreptul înscris etc.*).

Înscierea provizorie a drepturilor reale în Registru are loc cu condiția confirmării ulterioare a lor de către persoana în drept, în termenul stabilit (*de pildă, în cazul dobândirii unor drepturi afectate de o condiție suspensivă sau dacă hotărârea judecătorească pe care se întemeiază dreptul nu este definitivă și irevocabilă*).

Notarea și radierea interdicțiilor, sechestrului și altor fapte și raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanțelor de judecată, organului de executare a hotărârilor judecătorești, organelor fiscale, sau celor de urmărire penală.

Informația cadastrului bunurilor imobile este obiectul exclusiv al proprietății de stat. Dreptul de administrare economică asupra informației cadastrului revine:

- 1) ARFC;
- 2) ÎS "Cadastru" inclusiv filialele sale (OCT amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești), și altor întreprinderi și organe autorizate să țină cadastre specializate.



## 7.6. PROCEDURA DE ÎNREGISTRARE A BUNURILOR IMOBILE ȘI A DREPTURILOR ASUPRA LOR

Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunului imobil reprezintă procedurile legale potrivit cărora are loc înscrierea în registrul bunurilor imobile (*în continuare – Registru*) a bunului imobil, a dreptului de proprietate, altor drepturi reale, a drepturilor de creanță, a faptelor sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile, precum și a titularului de drepturi asupra lor.

Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează :

- 1) după executarea lucrărilor cadastrale;
- 2) după întocmirea planului cadastral al teritoriului; și
- 3) după întocmirea dosarului cadastral al bunului imobil respectiv.

Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția unor cazuri specifice, prevăzute de Legea 1543.

În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului.

În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile. Cererea de înregistrare, însoțită de documentele necesare, poate fi depusă de executantul lucrărilor cadastrale (dacă lucrările executate atrag modificarea documentației cadastrale) sau de întreprinderea ce prestează servicii imobiliare în cazul în care sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

- a) capitalul social al întreprinderii este de cel puțin 1 milion de lei;
- b) întreprinderea activează în domeniu de cel puțin 5 ani;
- c) contractul încheiat între întreprindere și titularul de drepturi conține clauza de reprezentare;
- d) întreprinderea constituie o garanție de 100% din valoarea bunului imobil standard în favoarea ÎS "Cadastru", estimată în scopul impozitării, dar nu mai mult de 200 mii de lei, în vederea acoperirii eventualului prejudiciu cauzat acesteia. Întreprinderea care depune documentele în numele titularului de drepturi răspunde de veridicitatea și legalitatea acestora.

În cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparține statului RM sau unei UAT a ei, în numele lor acționează autoritățile publice autorizate (*Guvernul, organele centrale de specialitate, organele administrative centrale, AAPL*). În anumite cazuri, documentele necesare efectuării înscrierii în registrul bunurilor imobile le prezintă autoritățile administrației publice, instanțele de judecată, notarul sau executorii judecătorești.

Înregistrarea drepturilor include:

- a. primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil și înregistrarea ei în condica de cereri a OCT;
- b. notarea în registrul bunurilor imobile a faptului primirii cererii de înregistrare;
- c. examinarea cererii primite;
- d. emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor;
- e. 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;
- f. efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile;
- g. aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele de documente ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea;
- h. îndosărierea documentelor ce confirmă drepturile.

Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

- a. actelor administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor;
- b. contractelor asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor;
- c. certificatelor de succesiune;
- d. hotărârilor instanței de judecată;
- e. proceselor-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau proceselor-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

- f. titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor;
- g. altor documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii drepturilor respective.

Registratorul este obligat să verifice autenticitatea și puterea juridică a documentelor, ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, prezentate pentru înregistrare. La înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care OCT-ul îl deține deja. Planurile de sistematizare a teritoriului, PUG și alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

Cererea de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile, în formă tipizată (conform tipizatei de la anexa nr. 2 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 112 din 22.06.2005), se depune la OCT în două exemplare. În cazul în care sunt primite documentele spre înregistrare, Registratorul completează cererea, indicând numele său de familie și prenumele, numărul, data și ora primirii cererii, termenul executării (eliberării) documentului și înregistrează cererea în condica de cereri a OCT. Numărul cererii din condica de cereri se înscrie pe fiecare document de drept prezentat spre înregistrare la care se adaugă numărul de ordine al documentului, anexat la cerere. Numărul astfel format se înscrie în rubrica corespunzătoare a Registrului după indicarea datelor despre documentul de drept ce a servit drept temei pentru efectuarea sau modificarea înscrierii în Registru.

Titularul de drepturi va indica în cerere numărul cadastral al terenului, domiciliul sau sediul său pentru a fi consemnate în Registru. OCT nu poartă răspundere pentru erorile și inexactitățile din adresa indicată de titularul de drepturi. Exemplarul doi al cererii, pe care se indică numărul de înregistrare în condica de cereri, data și ora primirii cererii și a documentelor depuse, se restituie solicitantului, cu calitatea de document doveditor ce confirmă primirea cererii de către OCT.

Cererea de înregistrare a drepturilor poate fi respinsă doar în următoarele cazuri (*art. 31 din Legea 1543*):

- a. lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conține inexactități;
- b. a fost prezentată de o persoană neautorizată;
- c. lipsesc documentele pentru înregistrare;
- d. documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație;
- e. drepturile solicitate pentru înregistrare nu sunt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;
- f. dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane;
- g. înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt oficiu cadastral teritorial;
- h. este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare;
- i. nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

În cazul în care cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. La solicitare, pe cerere se vor consemna temeiurile respingerii. Respingerea cererii poate fi atacată la registratorul din cadrul Întreprinderii de Stat Cadastru, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

OCT este obligat să verifice dacă documentele prezentate de către solicitant pentru înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile corespund exigențelor stabilite de legislație. Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depășească 7 zile lucrătoare din data înregistrării ei. Termenul de examinare a cererii poate fi prelungit la decizia registratorului, dar cel mult cu 40 de zile, în cazul în care este necesară înlocuirea documentelor sau primirea unor documente suplimentare de la solicitant, de la autoritățile publice și de la alte persoane. Decizia argumentată privind prelungirea termenului de examinare a cererii se comunică în scris solicitantului împreună cu propunerea de înlocuire a documentelor sau de prezentare a unor documente suplimentare pentru înregistrarea drepturilor. Decizia poate fi atacată în instanța de judecată.

Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă (*temeiurile de refuz sunt stabilite în mod exhaustiv la art. 33 din Legea 1345*):

- a) solicitantul nu a îndeplinit în termen propunerea OCT de înlocuire a documentelor sau de prezentare a unor documente suplimentare pentru înregistrarea drepturilor;
- b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației;
- c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;
- d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă;
- e) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;
- f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiași persoane referitoare la același bun imobil se examinează ca o nouă cerere. Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se aduce la cunoștința solicitantului în scris. Decizia de refuz, în cazul în care nu poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare, poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Î.S. "Cadastru", iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

**Numărul cererilor înregistrare pe parcursul anului 2013.** Pe parcursul anului 2013, Î.S. "Cadastru" a examinat 407522 cereri. Față de aceeași perioadă a anului 2012 (375853 de înregistrări) se constată o creștere a numărului de înregistrări cu cca 8%. Cca 71% le revine tranzacțiilor cu bunurile imobile: vânzare-cumpărare, donații, schimb, moștenire (289273 tranzacții) – o creștere cu cca 4% față de aceeași perioadă a anului 2012. Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a atins în anul 2013 cifra de 107395, fiind cu 1933 (2%) mai multe decât în aceeași perioadă a anului 2012.

**Numărul cererilor de înregistrare pe parcursul trimestrului I al anului 2014.** Pe parcursul trimestrului I al anului 2014, Î.S. "Cadastru" a examinat 101115 cereri de înregistrare. Față de aceeași perioadă a anului 2013 (100259 de înregistrări), se constată o creștere a numărului de înregistrări cu cca 1%. Cca 72% din totalul serviciilor de înregistrare le revine tranzacțiilor cu bunurile imobile: vânzare-cumpărare, donații, schimb, moștenire. Pe parcursul trimestrului I al anului 2014, în total au

fost înregistrate 73111 tranzacții – o diminuare cu cca 2% față de aceeași perioadă a anului 2013. Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare pe parcursul trimestrului I al anului 2014, a atins cifra de 26926 – o diminuare aproximativ cu 1% față de aceeași perioadă a anului 2013.

### 7.7. DEFICIENȚE LA ÎNREGISTRAREA DE STAT A BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE PUBLICĂ

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

- a) suprapunerea terenurilor, ca urmare a schimbării sistemului de măsurare, eroare care poate fi integral corectată doar după măsurările suplimentare, ce necesită cheltuieli în plus;
- b) 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;
- c) 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;
- d) înregistrarea terenurilor în lipsa documentelor justificative;
- e) înregistrarea bunurilor fără indicarea informației privind proprietarii acestora;
- f) înregistrarea primară masivă s-a efectuat cu stabilirea hotarului general în planurile cadastrale, fără coordonarea acestuia cu proprietarii terenurilor adiacente;
- g) 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.

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 autorităților publice competente.

De asemenea, OCT nu dispun de reglementări procedurale interne privind înregistrarea bunului în situațiile în care 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.

Persistă o anumită lipsa de coerență și incompatibilitate a normelor juridice ce reglementează modul de înregistrare a bunului imobil accesoriu. Astfel, art. 35(1)(2)(3) din Legea nr. 1543 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 grevărilor dreptului de proprietate – după înscrierea dreptului de proprietate.

Totodată, prin art. 35 alin.(4) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 se prevede că: “Dreptul de proprietate asupra construcției poate fi înscris până la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care aceasta este amplasată, dacă:

- a) terenul se află în proprietatea statului sau a UAT și elaborarea planului terenului nu este necesară;
- b) proprietarul terenului și proprietarul construcției (încăperii izolate) sunt persoane diferite”.

În aceste condiții, se constată cazuri de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile în lipsa acordului proprietarului terenului (de regulă acestea sunt AAPL) sau beneficiarului terenului și/sau al proprietarului bunului imobil.

În plus la cele indicate mai sus, urmează a fi menționate și următoarele probleme ce persistă în procesul înregistrării de stat a bunurilor imobile proprietate publică, și anume:

- a) ce țin de stabilirea și delimitarea clară, plenară, a bunurilor imobile proprietate a UAT de bunurile imobile proprietate de stat;
- b) ce țin de stabilirea și delimitarea clară, plenară, a bunurilor imobile care fac parte din domeniul public și care fac parte din domeniul privat al statului sau al UAT;
- c) determinate de lipsa sau calitatea proastă a planurilor cadastrale și altor date cadastrale grafice.

În multe cazuri apar dispute în contradictoriu dinte AAPL și Guvernul RM privitor la dreptul de proprietate al acestora asupra unor anumite bunuri imobile (de regulă, terenuri) din perimetrul unor anumite localități. La nivelul autorităților publice centrale, dar, în special, locale, nu există decizii definitive, plenare privind delimitarea bunurilor domeniului public de bunurile domeniului privat.

În ceea ce privește problemele cu date cadastrale grafice pot fi menționate:

- a) lipsa datelor grafice pentru obiectul înregistrat selectiv;
- b) amplasamentul incorect al obiectului înregistrat selectiv;
- c) lipsa căilor de acces (inclusiv din lipsa de atenție din partea APL la stabilirea hotarelor etc.);
- d) amplasamentul imprecis și regimul juridic neclar al drumurilor tehnologice, stabilite în cadrul Programului de privatizare și reorganizare a întreprinderilor agricole "Pământ" și dificultățile ce apar în legătură cu soarta juridică a acestora în procesul de consolidare a terenurilor agricole și creare a exploatațiilor agricole compacte etc.;
- e) alte erori în proiectele de organizare a teritoriului elaborate în cadrul Programului "Pământ".

Cauzele acestor probleme sunt:

- până în anul 2007 era posibilă înregistrarea selectivă a bunurilor imobile fără date grafice. Acest lucru avea menirea de a simplifica și de a urgenta efectuarea actelor juridice cu bunurile imobile, însă drept rezultat au apărut probleme cu identificarea și delimitarea în spațiu a bunului imobil, neclarități cu amplasamentul obiectului etc.;
- până în prezent este posibilă înregistrarea obiectului în sistem de coordonate convențional (dar nu în sistem republican MOL-DREF99), dacă în raza de 2 km nu sunt puncte geodezice. Această



cerință în documente normative este condiționată de majorarea costul măsurătorilor dacă punctele sunt mai departe de 2 km. Numai după implementarea sistemului național de poziționare MOL-DPOS în toamna anului 2011 acest punct va fi eliminat complet din instrucțiunile de rigoare. Însă și în prezent lucrări în sistem de coordonate convenționale nu pot fi executate în localitățile unde au fost executate lucrările masive, fiindcă rețeaua geodezică era creată/reconstruită în cadrul acestor lucrări;

- în urma lucrărilor cadastrale masive primare din contul statului, din cauza lipsei anumitor documente necesare nu era finalizată procedura de înregistrare (moștenirea bunurilor imobile etc.), în pofida faptului că dreptul asupra bunului imobil se garantează numai după înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile la OCT;
- datele grafice pentru obiectele înregistrate în cadrul Programului “Pământ” (în cazul terenurilor cu destinație agricolă, atribuite în proprietate privată potrivit art. 12 – 13 Cod funciar) în anii 1996 - 2000 au fost elaborate în baza măsurătorilor de câmp simplificate (în sistemul de coordonate local), ceea ce creează dificultăți la delimitarea terenurilor proprietate a UAT de cele private, inclusiv în cazul fâșiilor forestiere, drumurilor de acces, drumurilor de câmp etc.

În afară de cele sus-menționate, mai multe bunuri imobile proprietate publică (de stat sau a UAT) nu au fost supuse formării și delimitării în modul stabilit de legislație, astfel că înregistrarea de stat a acestora devine imposibilă sau înregistrarea de stat, din mai multe motive indicate mai sus, nu este finalizată. În cazul mai multor bunuri imobile proprietate publică, inclusiv în cazul în care acestea au fost supuse înregistrării de stat, amplasamentul, hotarele obiectului înregistrat sunt indicate incorrect sau lipsesc datele grafice.

*Înlăturarea deficiențelor.* Pentru înlăturarea deficiențelor indicate mai sus este necesar:

- a) de a finaliza procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate a UAT de cele ale statului RM;
- b) de a finaliza stabilirea și delimitarea prin Hotărâre de Guvern sau prin decizie a CL, după caz, a bunurilor imobile din domeniul public, pe de o parte, și a bunurilor imobile din domeniul privat, pe de altă parte;

- c) luarea de măsuri, inclusiv prin contractarea întreprinderilor geodezice de stat sau private, în vederea actualizării și corectării planurilor cadastrale, planurilor geometrice, altor documente cadastrale ce permit identificarea și delimitarea în spațiu (la fața locului) a bunurilor imobile proprietate publică, în baza sistemului național de coordonate *MR99*;
- d) numirea oficială, prin decizie a autorității publice respective, a persoanelor responsabile, eliberarea documentelor de reprezentare în fața OCT și luarea de acțiuni concrete (prin adresarea la OCT) în vederea înregistrării pas cu pas a bunurilor imobile proprietate publică (de stat sau a UAT), asigurării și garantării dreptului de proprietate publică asupra acestora, inclusiv în scopul identificării și contracarării cazurilor de folosință sau ocupare ilegală în totalitate sau în parte a bunurilor imobile proprietate publică.

În cazul în care OCT confirmă că într-adevăr datele grafice nu există sau amplasamentul nu este corect, ARFC recomandă actualizarea planului cadastral și/sau planului geometric al bunului imobil în mod stabilit în sistemul de coordonate *MR99*, în pofida faptului că până în prezent este posibilă situația în care în anumite zone cadastrale, neacoperite de lucrări cadastrale masive, lucrările cadastrale pot fi executate în sistem de coordonate convențional. Însă la cererea Beneficiarului, măsurătorile pot fi executate în sistem de coordonate *MR99*, deci obiectul va fi poziționat precis în cadrul întregii țări.

Evident că executarea tuturor acestor lucrări, în special cadastrale, necesită cheltuieli bugetare substanțiale, astfel că este necesar de a evalua din timp volumul și complexitatea lucrărilor cadastrale necesare, în vederea solicitării și includerii cheltuielilor respective în bugetul de stat și bugetul local respectiv.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1. În ce cazuri se efectuează evaluarea obligatorie a patrimoniului public?

Evaluarea obligatorie se efectuează în cazul: (1) privatizării sau altui mod de înstrăinare a obiectelor evaluării (sechestrul etc.); (2) transmiterii dreptului de folosință/arendare asupra BPP;

(3) exproprierii obiectelor evaluării pentru cauză de utilitate publică; (4) impozitării bunurilor și încasării forțate a impozitelor; (5) reorganizării și lichidării ÎS și ÎM; (6) depunerii în gaj a BPP a statului sau proprietate publică a UAT; (7) transmiterii BPP a statului sau proprietate publică a UAT în calitate de contribuție în capitalul social al societăților comerciale etc.

## 2. În ce constă esența și menirea Registrului de verificare a rezultatelor inventarierii?

Esența și menirea Registrului de verificare a rezultatelor inventarierii constă în faptul că în acesta se indică lipsurile și plusurile (diferențele dintre rezultatele inventarierii și datele contabile), identificate în baza listelor de inventariere, iar datele Registrului servesc drept temei pentru atragerea persoanelor vinovate la răspundere materială în conformitate cu prevederile Codului muncii. Recuperarea benevolă a prejudiciului material se efectuează în baza acordului dintre entitate și persoana vinovată. În acest caz, se întocmește acordul de recuperare, iar persoana vinovată va prezenta angajamentul de plată.

## 3. Care sunt temeiurile de refuz la înregistrarea dreptului de proprietate și altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile la OCT?

Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă (temeiurile de refuz sunt stabilite în mod exhaustiv la art. 33 din Legea 1345): (1) solicitantul nu a îndeplinit în termen propunerea OCT de înlocuire a documentelor sau de prezentare a unor documente suplimentare pentru înregistrarea drepturilor; (2) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației; (3) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate; (4) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă; (5) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru; (6) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

## CAPITOLUL 8.

# SISTEME DE ADMINISTRARE A PROPRIETĂȚII PUBLICE

### 8.1. BAZE DE DATE

În cadrul Î.S. "Cadastru" este constituită și funcționează BCD a CBI – un sistem informațional de înscrieri privind bunurile imobile, drepturile asupra lor, titularii de drepturi și alte informații, astfel că în regim on-line, prin intermediul rețelei INTERNET, pot fi obținute:

- a) informația grafică cu privire la bunurile imobile;
- b) extrasul din registrul bunurilor imobile;
- c) certificatul privind înscrierile din registrul bunurilor imobile și
- d) informația privind valoarea bunului imobil.

În prezent, BCD a CBI conține 4,5 milioane de înscrisuri privind bunurile imobile și drepturile asupra lor. Deja în primul trimestru al anului 2013 Î.S. "Cadastru" a executat 1214 cereri on-line. Accesul la banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile pentru AAPC și organele subordonate lor, precum și pentru AAPL este gratuit.

Cheltuielile activității operaționale pentru furnizarea pe suport de hârtie a informației din cadastru către autoritățile publice, cu excepția autorităților publice locale, se achită de către aceste autorități din contul mijloacelor bugetului de stat prevăzute în devizele de cheltuieli ale acestor autorități sau din alte surse prevăzute de legislație. Cheltuielile legate de furnizarea informației către autoritățile administrației publice locale se achită din mijloacele bugetului local.

În prezent, gestiunea TI și a sistemelor informaționale specializate în cadrul Î.S. "Cadastru" este efectuată corespunzător. 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 necesară prin construirea și integrarea programelor și modulelor individuale, de punere în aplicare a sistemelor de comunicare actuale.

În ceea ce privește publicitatea imobiliară, aceasta este diseminată prin paginile web a ARFC, a Î.S. "Cadastru" prin afișarea informației la OCT, în mass-media etc., dar se realizează insuficient.

Cel mai des furnizate informații sunt:

- a) lista documentelor necesare privind diverse servicii acordate de OCT;
- b) costurile serviciilor OCT;
- c) informațiile privind etapele procedurilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile;
- d) informațiile care implică alte bunuri imobile;
- e) procedura de înregistrare a patrimoniului moștenit;
- f) lista documentelor și materialelor necesare pentru tranzacțiile imobiliare;
- g) unele informații cu privire la drepturile de proprietar.

## 8.2. TEHNOLOGIILE INFORMAȚIONALE UTILIZATE, REGISTRE

Sistemul automatizat al cadastrului bunurilor imobile asigură accesul la informație prin serviciul “Acces la Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, ținută de de Î.S. “Cadastru”. Destinația serviciului este accesul AAPC, AAPL și al agenților economici la datele cadastrale textuale (drepturi, restricții, grevări etc. asupra bunului imobil) și grafice cu acces autorizat prin internet pe bază de contract (cu login/parolă). În banca centrală de date este posibilă căutarea terenului, construcției, apartamentului sau a oricărui alt bun imobil înregistrat în funcție de:

- a) numărul, codul cadastral;
- b) adresa;
- c) planul cadastral sau geometric.

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;
- interdicțiile înregistrate etc.

Problemele cheie în domeniul tehnologiilor informaționale utilizate sunt<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> A se vedea mai detaliat: Studiul efectuat în cadrul Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată: Evaluarea descentralizării proprietăților din Republica Moldova // Analiza situației existente.- Elaborator IHS Romania SRL (Nicolae Taralunga, Dana Tofan, Mircea Tulea, Sorina Racoviceanu, Ilie Teacă, Veaceslav Bulat, Svetlana Dogotaru).- Februarie 2012. Mai multe informații despre activitățile desfășurate în cadrul Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată puteți găsi vizitând paginile web: [www.descentralizare.gov.md](http://www.descentralizare.gov.md) și [www.undp.md](http://www.undp.md).

- a) componentele sistemului automatizat al cadastrului bunurilor imobile 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 și un plan de recuperare în caz de dezastru;
- b) 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;
- c) sistemul MapInfo utilizat pentru întreținerea hărților cadastrale se bazează pe o bază de date care nu este legată cu baza de date din registrul bunurilor imobile;
- d) 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;
- e) 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 sunt 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 putând fi interceptate de furnizor fără mari impedimente;
- f) 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 sunt testate corespunzător;
- g) insuficiența de competențe în gestionarea tehnologiilor informaționale, care sunt deja deținute de către departamentul de IT (de exemplu, ORACLE, ArcIMS);

- h) lipsa de experiență și de instrumente în utilizarea programelor cum ar fi Business Process Redesign, politicile de gestionare de securitate etc.;
- i) 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.

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.

Serviciile prin Internet ale Î.S. "Cadastru" pot fi comandate prin accesarea paginii oficiale <http://es.cadastre.md>. Pentru viitor, Î.S. "Cadastru" preconizează extinderea gamei de servicii accesibile prin internet, dar și achitarea acestora prin alte modalități de plată, inclusiv, prin intermediul cardului bancar.

**Rezultate și date statistice.** Pe parcursul trimestrului I al anului 2014, Î.S. "Cadastru" a procesat 1318 cereri on-line sau de cca 33% mai mult față de aceeași perioadă a anului 2013 (993 comenzi). Prin intermediul serviciului de comenzi on-line au fost comandate de către persoane fizice și agenți economici 1579 documente, inclusiv:

- a) extrase din registrul bunurilor imobile;
- b) certificate privind înscrierile în registrul bunurilor imobile;
- c) certificate privind valoarea bunului imobil, depășind numărul documentelor comandate în aceeași perioadă a anului 2013 cu 365 (creștere de 30%).

Cea mai mare creștere – circa 59% față de trimestrul I al anului 2013 au înregistrat certificatele privind valoarea bunului imobil (de la 34 la 54). Creșterea numărului certificatelor privind înscrierile în registrul bunurilor imobile este de circa 50%. Din numărul total al comenzilor on-line depuse în trimestrul I al anului 2014, circa 13% au fost achitate prin intermediul serviciului guvernamental de plăți electronice Mpay.

În ceea ce privește cadastrul edilitar, acesta se referă la cadastrarele de specialitate. În prezent, în RM 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, S.C. Gaz Union FENOSA etc. La nivelul mun. Chișinău, prin serviciul topo-geologic al Primăriei domeniul edilitar este administrat prin planșele topografice elaborate la scara 1:500, în versiune clasică și versiune electronică. 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. Sistemele informaționale de administrare a informației din domeniul edilitar sunt bazate pe tehnologia GIS (WebGIS).

### 8.3. LEGALCAD. VALUECAD. FISCCAD. LANDCAD

Tehnologiile informaționale utilizate în cadrul Î.S. “Cadastru” se dezvoltă continuu. Astfel, în perioada anilor 1997 – 1999, în RM, 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 de dezvoltare a TI în cadrul Î.S. „Cadastru” este elaborarea tehnologiilor de înregistrare electronică a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. Drept rezultat a fost modelată structura bazei de date, au fost selectate produsele de program pentru:

- a) mediul de elaborare (*PowerBuilder*);
- b) gestiunea bazei de date (*SyBase* și *ORACLE*); și
- c) 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 Serviciului Informațional Automatizat (SIA) “LegalCad”, care funcționează în sistemul de înregistrare a bunurilor imobile din RM până în prezent. SIA “LegalCad” în a doua sa versiune, este o aplicație destinată pentru prelucrarea datelor textuale juridice care se referă la:



- d) înregistrarea primară masivă și selectivă;
- e) înregistrarea curentă;
- f) înregistrarea restricțiilor și interdicțiilor;
- g) eliberarea informației privind bunul imobil.

Pe parcursul exploatării versiunii 2 a SIA "LegalCad", au fost perfecționate structura BD, codurile de program și interfața, au fost adăugate module noi. În anii următori au fost elaborate și alte sisteme, integrate cu SIA "LegalCad", cum ar fi:

- a) sistemul de evaluare a bunurilor imobile cu scopul impozitării (ValueCad); și
- b) sistemul pentru transmiterea datelor către Serviciul Fiscal de Stat (FiscCad).

**Portalul Întreprinderii de Stat „Cadastru”.** Începând cu anul 2004, funcționează Portalul cadastrului bunurilor imobile (<http://www.cadastru.md>), inclusiv: <http://www.cadastru.md/servicii/despre-e-service/acces-la-banca-centrala-de-date>; <http://www.cadastru.md/servicii/despre-e-service/acces-la-informatia-grafica>; <http://www.cadastru.md/servicii/despre-e-service/comanda-serviciilor-prin-internet>.

Principalele procese automatizate. În momentul de față, principalele procese sunt automatizate prin utilizarea unui set de sisteme informaționale și aplicații. Dintre acestea, principalele sunt:

- 1) **LegalCad:** înregistrarea bunurilor imobile, drepturilor și grevărilor;
- 2) **ValueCad:** evaluarea bunurilor imobile cu scopul impozitării;
- 3) **FisCad:** subsistem informațional pentru prezentarea informației despre valoarea bunurilor imobile către IFPS, în scopul impozitării;
- 4) **Cadastru 2010,** destinat asigurării evidenței efectuării lucrărilor către clienți: evaluarea bunurilor imobile în 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 din registrul bunurilor imobile;

**LandCad** (cadastrul funciar/fișa cadastrală centralizatoare) permite accesul oricărei persoane fizice sau juridice interesate, se aprobă prin Hotărâre de Guvern și se conține în format Word (*pentru anul 2012*) sau Excel (*pentru anul 2011 etc.*) în baza de date <http://justice.md>.

Astfel, în decursul anului 2007 a fost elaborată metodologia pentru evaluarea proprietăților comerciale. Acțiunile întreprinse în scopul dezvoltării unui nou sistem de evaluare (**ValueCad**) a proprietăților imobiliare comerciale și industriale includ:

- h) colectarea în masă a datelor privind bunurile imobile supuse impozitării, dar care nu au fost introduse în ValueCad (cadastrul de evaluare) în 2006;
- i) colectarea în masă a datelor imobiliare pentru obiectele care au fost introduse în ValueCad în 2006;
- j) colectarea datelor privind valoarea de piață a bunurilor imobile (de vânzare, de închiriere etc.);
- k) descrierea prețurilor medii de piață ale bunurilor imobile pentru localitatea respectivă;
- l) dezvoltarea unui model de evaluare (acțiunile sunt executate de către oficiul central al întreprinzătorilor – pe domenii de valoare);
- m) calcularea valorii de piață a bunului imobil (calcularea, analiza rezultatelor, înștiințarea proprietarului).

**Reproiectarea programului ValueCad.** Având în vedere termenul de utilizare a sistemului informațional *ValueCad* a devenit necesară reproiectarea programului **ValueCad**. Programul a fost dezvoltat etapizat începând cu anul 2003 pentru fiecare sector imobiliar în parte, în paralel cu dezvoltarea unor reglementări privind colectarea datelor și dezvoltarea modelului de evaluare. Obiectivul actual este de a dezvolta modulele programului care au mai rămas pentru:

- a) evaluarea garajelor și vilelor;
- b) colectarea datelor și evaluarea proprietăților imobiliare comerciale și industriale;
- c) procesarea zonelor de valoare spre reevaluare;
- d) colectarea datelor și evaluarea terenurilor agricole, procesarea hărților digitale.

În ceea ce privește sistemul existent *LegalCAD 2*, acesta devine tot mai dificil de a se menține în forma existentă și urmează a fi perfecționat de către unitatea IT, deoarece programul oferă opțiuni limitate pentru

evoluțiile ulterioare, fiind bazat pe tehnologii de comunicații învechite, care în prezent necesită a fi înlocuite cu tehnologii mai performante, inclusiv din punctul de vedere al interacțiunii acestuia cu alte baze de date (*Registrul populației, organizațiilor etc.*) și, nu în ultimul rând, al securității bazei de date.

**LandCad/Cadastrul funciar.** Cadastrul funciar (*LandCad*) este un cadastru specializat ce conține un sistem de informații și documente despre regimul juridic al terenurilor, despre atribuirea lor deținătorilor de terenuri, despre parametrii cantitativi și calitativi ai terenurilor etc. Cadastru funciar este ținut de autoritățile publice locale conform unui sistem unic pentru întreaga țară, iar fișa cadastrală centralizatoare a cadastrului funciar este întocmită de către Agenția Relații Funciare și Cadastru în baza datelor prezentate de către autoritățile publice locale și se prezintă anual Guvernului spre aprobare (*conform situației din 1 ianuarie a fiecărei an*). Fișa cadastrală centralizatoare a cadastrului funciar conține date privind:

- a) categoriile și deținătorii de terenuri;
- b) suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă;
- c) suprafața totală a terenurilor proprietate publică a statului;
- d) suprafața totală a terenurilor proprietate publică a UAT, inclusiv pe categorii domeniale (din domeniul public sau privat);
- e) suprafața totală a terenurilor proprietate privată, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau persoanelor juridice de drept privat;
- f) suprafața terenurilor din intravilanul localităților pe categorii, în funcție de proprietar (stat, UAT, private), localități urbane, rurale, etc.);
- g) terenurile destinate protecției naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile cu valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi și alte date de importanță națională și/sau locală.

### Întrebări de autoevaluare:

**1. Ce informații pot fi obținute în regim on-line prin intermediul rețelei INTERNET de la Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile (BCD a CBI)?**

În regim on-line, prin intermediul rețelei INTERNET, de la BCD a CBI pot fi obținute: (1) informația grafică cu privire la bunurile imobile; (2) extrasul din registrul bunurilor imobile; (3) certificatul privind înscrierile din registrul bunurilor imobile; și (4) informația privind valoarea bunului imobil.

**2. În ce constă menirea sistemului informațional ValueCad?**

Menirea sistemului informațional ValueCad constă în sistematizarea și prezentarea unor date veridice privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

**3. În ce constă menirea subsistemului informațional FisCad?**

Menirea sistemului informațional FisCad constă în sistematizarea și prezentarea unor date veridice despre valoarea bunurilor imobile către Inspectoratul Fiscal Principal de Stat în scopul impozitării.

## CAPITOLUL 9.

# INSTRUMENTE DE ADMINISTRARE A PROPRIETĂȚII PUBLICE

### 9.1. PLANUL URBANISTIC GENERAL (PUG)

PUG este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților. Mai exact, PUG-ul constituie cadrul legal pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare a localităților conform:

- 1) Strategiei naționale de descentralizare, adoptată prin Legea nr. 68 din 05.04.2012;
- 2) Legii nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- 3) Programului pe termen mediu de elaborare a planurilor urbanistice la nivel de localități pe anii 2013-2016, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 493 din 04.07.2013;
- 4) Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 5 din 05.01.1998 și altele.

**PUG și Strategia Națională de Descentralizare - interferențe.** Strategia națională de descentralizare prevede, printre altele, următoarele activități:

- a) crearea și dezvoltarea capacităților instituționale de atragere a resurselor financiare pentru elaborarea, implementarea, monitorizarea și evaluarea PUG și a strategiilor de dezvoltare locală;
- b) elaborarea/actualizarea PUG și a strategiilor de dezvoltare locală, incluzând abordarea bazată pe drepturile omului și pe egalitatea de gen.

PUG se întocmește pentru întreg teritoriul localității, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării acesteia. PUG cuprinde o componentă directoare și o componentă reglementatoare. Componenta directoare a PUG vizează:

- a) direcțiile principale de dezvoltare a teritoriului localității;
- b) schema dezvoltării sistemului de centre din cadrul localității;

- c) schema generală a sistemului de circulație a transportului în localitate;
  - d) schema generală a sistemului de rețele tehnico-edilitare;
  - e) stabilirea zonelor pentru care elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie;
  - f) stabilirea zonelor în care se prevede desfășurarea operațiunilor urbanistice majore;
  - g) stabilirea zonelor protejate;
  - h) divizarea teritoriului localității în zone funcționale majore.
- Componenta reglementatoare a PUG cuprinde prevederi ce vizează:
- a) delimitarea intravilanului localității;
  - b) delimitarea zonei centrale a localității;
  - c) delimitarea zonelor funcționale;
  - d) stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
  - e) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
  - f) stabilirea regimului de construire;
  - g) delimitarea zonelor în care se preconizează executarea lucrărilor de utilitate publică, precum și a zonelor în care se instituie dreptul de preemțiune al AAPL asupra bunurilor imobile;
  - h) stabilirea traseelor și caracteristicilor căilor de circulație ce trebuie menținute, modificate sau construite;
  - i) stabilirea modului de dezvoltare a sistemului de rețele tehnico-edilitare;
  - j) delimitarea zonelor protejate;
  - k) stabilirea zonelor în care se prevede desfășurarea de operațiuni urbanistice;
  - l) stabilirea, pe zone, a suprafețelor minime ale parcelelor.

**Intravilanul și extravilanul localităților.** Intravilan este teritoriul ocupat de terenuri, amenajări și construcții ce constituie localitatea, inclusiv de terenuri prevăzute pentru extinderea ei. Limita intravilanului, potrivit subalin. 10 al art. 1 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, este stabilită prin PUG. Extravilan, spre deosebire de intravilan, este teritoriul din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiile localității conform planurilor urbanistice și planurilor de amenajare a teritoriului.

## 9.2. PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ). PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

PUZ se întocmește pentru o parte din teritoriul unei localități sau pentru un teritoriu predestinat funcționării și dezvoltării localității. PUZ-ul este un proiect care are caracter de reglementare specifică detalia-tă a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice etc.) și care asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) care trebuie aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile.

PUZ-ul cuprinde o componentă directoare și o componentă reglementatoare, asemenea precum și PUG-ul, adaptate pentru teritoriul zonei respective. Componentele reglementatoare ale PUZ-ului, asemenea PUG-ului, pot include prevederi privind aspectul exterior al construcțiilor și modul de amenajare a teritoriilor aferente acestora, dacă elaboratorul planului consideră că acestea sunt necesare.

**Planul urbanistic de detaliu.** PUD este documentația prin care se stabilesc condițiile de amplasare și executare într-un anumit teren a uneia sau mai multor construcții cu destinație precizată. Această documentație se întocmește numai în baza PUG aprobat. AAPL decid asupra necesității elaborării unui PUD și comunică acest fapt persoanelor fizice și juridice interesate prin intermediul certificatului de urbanism.

## 9.3. IMPOZITAREA BUNURILOR IMOBILE

Politicile fiscale în domeniul impozitării sunt bazate pe necesitatea identificării și stabilirii, în limitele legii, a unui sistem fiscal progresist, atractiv pentru potențialii investitori în economia națională, inclusiv în procesul administrării și valorificării bunurilor imobile. În acest sens, în procesul administrării impozitului pe bunurile imobile, urmează a fi asigurată echitatea, stabilitatea și transparența fiscală, încurajarea investițiilor

În procesul administrării și valorificării bunurilor imobile, perfecționarea procedurilor fiscale, inclusiv prin aplicarea în procesul evidenței subiecților impozitării, inventarierii și evaluării adecvate a bunurilor imobile (la prețuri de piață), în scopul impozitării, determinării bazei impozabile a terenurilor și altor bunuri imobile din perimetrul localităților respective, a tehnologiilor informaționale.

Cadrul juridic și regulatoriu al impozitării este bazat pe prevederile Codului fiscal, aprobat prin Legea nr. 1163 din 24.04.1997 (cu mai multe amendamente ulterioare), care stabilește că impozitarea funciară are loc concomitent cu impozitarea tuturor altor bunuri imobile, solid legate de pământ, prin intermediul unui impozit unic, denumit impozit pe bunurile imobile. Astfel, impozitarea funciară are loc în cadrul impozitării globale a tuturor bunurilor imobile, nu doar a terenurilor, ci și a construcțiilor, caselor de locuit și altor încăperi izolate, solid legate de pământ (de regulă, cu fundament).

Impozitul pe bunurile imobiliare este un impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare. Bunuri imobiliare, potrivit Codului fiscal, se recunosc terenurile, clădirile, construcțiile, apartamentele și alte încăperi izolate, a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor.

**Subiecții impunerii fiscale.** Subiecți ai impunerii sunt persoanele juridice și persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai RM:

- a) proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul RM;
- b) deținătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune și/sau de folosință) asupra bunurilor imobiliare de pe teritoriul RM 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.

Factul că proprietarii de bunuri imobile nu dețin un document ce ar atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, 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 imobile respective, în cazul în care aceste persoane exercită, de fapt, dreptul de posesie, de folosință și de dispoziție asupra acestor bunuri.

În cazul în care bunurile imobile 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 considerat, în baza acordului comun, unul din proprietari (coproprietari). În acest caz toți proprietarii (coproprietarii) poartă o răspundere solidară pentru îndeplinirea obligațiilor fiscale.

**Obiectele impunerii fiscale.** Obiecte ale impunerii sunt bunurile imobile, inclusiv terenurile (terenuri cu destinație agricolă, terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale) din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, 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. Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie valoarea estimată a acestor bunuri.

Evaluarea bunurilor imobile se efectuează pe calea evaluării în masă – în cazul obiectelor-tip ce constituie bunuri imobile și pe calea evaluării individuale – în cazul obiectelor specifice (netipice). Metoda evaluării individuale a bunurilor imobile poate fi aplicată și în baza deciziei instanței judecătorești. La evaluarea bunurilor imobiliare, în funcție de destinația acestora, se aplică următoarele metode de determinare a valorii de piață:

- a) metoda analizei comparative a vânzărilor;
- b) metoda veniturilor;
- c) metoda cheltuielilor.

Reevaluarea bunurilor imobile se efectuează de către oficiile cadastrale teritoriale o dată la 3 ani în modul stabilit de Guvern. Finanțarea lucrărilor de evaluare a bunurilor imobile se efectuează de la bugetul de stat.

**Tablelul 3. Cotele impozitului pe bunurile imobiliare**

N/o	Categoria bunurilor imobile	Cota impozitului
1.	Pentru bunurile imobile 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) ce nu se află în componența municipiilor Chișinău și Bălți; pentru garajele și terenurile pe care acestea sunt amplasate, loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele:	- cota maximă – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobile; - cota minimă – 0,05% din baza impozabilă a bunurilor imobile. Cota concretă se stabilește anual de către consiliul local respectiv
2.	Pentru terenurile agricole cu construcții amplasate pe ele:	- cota maximă – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobile; - cota minimă – 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobile. Cota concretă se stabilește anual de către consiliul local respectiv
3.	Pentru bunurile imobile 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 imobile

Autoritatea executivă a administrației publice locale monitorizează deciziile consiliului local privind aplicarea impozitului pe bunurile imobiliare pe teritoriul administrat, le prezintă organelor fiscale în termen de 10 zile de la data adoptării lor și le aduce la cunoștință contribuabililor.

**Achitarea impozitului pe bunurile imobile.** Impozitul pe bunurile imobiliare se achită de către subiectul impunerii în părți egale nu mai târziu de 15 august și 15 octombrie a anului curent. Contribuabilii care achită suma integrală a impozitului pentru anul fiscal în curs până la 30 iunie a anului respectiv beneficiază de dreptul la o reducere cu 15% a sumei impozitului ce urmează a fi achitat. Impozitul pe bunurile imobile se achită la bugetele UAT de la locul amplasării obiectelor impunerii.

Reieșind din prevederile art. 277 Cod fiscal, Inspectoratul Fiscal Principal de Stat prin scrisoarea nr. 26-08/3-12-755/10174 din 30.12.2013 „Privind baza impozabilă a impozitului pe bunuri imobiliare” a prezentat următoarele explicații. Astfel, în cazul bunurilor imobiliare ce se află în proprietatea publică a statului sau în proprietatea publică a UAT, bunurilor autorităților publice și instituțiilor finanțate de la buget transmise în arendă sau locațiune, subiecți ai impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare sunt arendașii sau locatarii acestora.

Prin *obiecte ale impunerii cu impozitul pe bunurile imobiliare*, conform art. 278 al Codului fiscal, se subînțeleg bunurile imobiliare, inclusiv terenurile (terenuri cu destinație agricolă, terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu destinații speciale) din intravilan sau clin extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, 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.

Baza impozabilă a bunurilor imobiliare, conform prevederilor alin. (2) al aceluiași articol 277 Cod fiscal, o constituie valoarea estimată a acestor bunuri. În partea ce ține de evaluarea bunurilor imobiliare în scopul impozitării, aceasta, potrivit art. 279 alin. (1) Cod fiscal, se efectuează de către evaluatorii din cadrul oficiilor cadastrale teritoriale.

Calcularea impozitului pe bunurile imobiliare în cazul persoanelor juridice, reieșind din prevederile art. 281 alin. (1<sup>2</sup>) al Codului fiscal, se realizează de sine stătător de către acesta pornindu-se de la baza impozabilă a bunurilor imobiliare, conform situației de la 01 ianuarie a perioadei fiscale respective. Totodată, în cazul în care la situația de la 01 ianuarie a anului fiscal în curs obiectul impozabil nu este evaluat de către oficiul cadastral teritorial, impozitarea acestuia, în temeiul prevederilor art. 4 alin. (3<sup>1</sup>) al Legii nr.1056-XIV din 16.06.2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal, se efectuează în regim obișnuit conform legii indicate mai sus. Drept urmare, în cazul în care clădirea sau construcția nu a fost evaluată, impozitarea bunurilor imobiliare se calculează și se achită de către persoana juridică – subiect al impunerii, trimestrial, până la finele lunii următoare trimestrului gestionar, reieșind din valoarea de bilanț a bunului respectiv. În același termen subiectul impunerii va prezenta organului fiscal Calculul impozitului pe bunuri imobiliare (Forma BIJ-1).

**Scutiri de impozitul pe bunurile imobiliare.** De impozitul pe bunurile imobile sunt scutiți:

- a) autoritățile publice și instituțiile finanțate de la bugetele de toate nivelurile;
- b) organizațiile religioase – pentru bunurile imobiliare destinate riturilor de cult;
- c) persoanele de vârstă 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 RM, participanți la acțiunile de luptă din Afganistan, participanți la lichidarea consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl), precum și persoanele supuse represiunilor și ulterior reabilitate;
- d) familiile participanților căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței RM și persoanele care au fost întreținute de aceștia;
- e) 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;
- f) alte categorii de persoane fizice și juridice potrivit Codului fiscal.

**Scutiri sau amânări la plata impozitului pe bunurile imobiliare ce intră în competența AAPL.** CL sunt în drept să acorde persoanelor fizice și juridice scutiri sau amânări la plata impozitului pe bunurile imobile pe anul fiscal respectiv, în caz de:

- a) calamitate naturală sau incendiu, în urma cărora bunurile imobile, 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 imobile confirmate prin certificat medical sau, respectiv, prin certificat de deces.

Decizia adoptată de consiliul local privind acordarea de scutiri sau de amânări la plata impozitului pe bunurile imobile trebuie remisă, în termen de 10 zile, organelor fiscale teritoriale.

### Prezentarea informației privind obiectele și subiecții impunerii.

ARFC prezintă, anual, IFPS, cel târziu până la 1 februarie, informația cu privire la fiecare obiect și subiect al impunerii cu impozitul pe bunurile imobile. În cazul intervenirii unor modificări în informația ce se referă la obiectele și/sau la subiecții impunerii, ARFC prezintă o informație actualizată în termen de 10 zile după încheierea trimestrului gestionar.

Organele cadastrale sunt în drept să solicite informația necesară referitoare la obiectul impunerii de la birourile notariale, serviciile comunale, realteri, brokeri și de la proprietarii bunurilor imobile. Subiectul impunerii este obligat să prezinte organelor cadastrale informația necesară pentru evaluarea bunurilor imobile. În cazul în care subiectul impunerii refuză să prezinte informația necesară pentru evaluarea bunurilor imobiliare, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organele cadastrale în privința obiectelor analoage ce constituie bunuri imobile.

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.

### Programul automatizat de evidență cadastral-fiscală “Cadastru +”.

Programul automatizat de evidență cadastral-fiscală “Cadastru +” este un program specializat, destinat funcționarilor din domeniul bugetar (*ingineri cadastrali și percepatori fiscali*) în vederea automatizării evidenței cadastral-fiscale și asigură gestionarea informației privind bunurile imobile ale persoanelor fizice, juridice și gospodăriilor țărănești, precum și impozitele, penalitățile calculate, plățile efectuate, plățile restante. **Programul “Cadastru+”** – program licențiat, protejat prin drepturi de autor, în conformitate cu legislația RM ce vizează activitatea cadastral-fiscală a instituțiilor bugetare (Codul fiscal nr. 1163 din 24.04.1997; Hotărârea Guvernului nr. 998 din 20.08.2003 privind activitatea serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei. Programul automatizat de evidență cadastral-fiscală “Cadastru +” permite:

- 1) stocarea, păstrarea și utilizarea informațiilor aferente subiecților impozabili, terenurilor/imobilelor și animalelor din posesie;
- 2) căutarea rapidă a informației după: *Nume/Prenume* – pentru persoane fizice / *Denumire de firmă* – pentru persoane juridice, *IDNP/IDNO* – proprietarilor, *numărul cadastral* – pentru terenuri/imobile;
- 3) calcularea automată a impozitelor, penalităților și a soldurilor terenurilor, imobilelor, pășunilor și taxei pentru amenajarea teritoriului (pentru gospodării țărănești);

- 4) evidența de schimbare a proprietarilor terenurilor și a imobilelor cu păstrarea informației cu privire la documentul în baza căruia se efectuează transmiterea și proprietarii precedenți.
- 5) întocmirea și printarea avizelor de plată, rapoartelor: *BIPF1*, *dării de seama lunare*, *fișei cadastral-centralizatoare* și a altor forme necesare unei evidențe funciar-imobiliare din punct de vedere fiscal.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1) În ce constă interconexiunea și interdependența dintre planul urbanistic general (PUG), planul urbanistic zonal (PUZ) și planul urbanistic de detaliu (PUD)?

PUG-ul se întocmește pentru întreg teritoriul localității, PUZ-ul se întocmește pentru o parte din teritoriul unei localități, astfel că PUZ-ul este un proiect care are menirea de reglementare mai detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și care asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte, iar PUD-ul este documentația prin care se stabilesc condițiile de amplasare și executare într-un anumit teren a uneia sau mai multor construcții cu destinație precizată. PUD-ul se întocmește doar în baza planului urbanistic general aprobat.

#### 2) Ce scutiri sau amânări la plata impozitului pe bunurile imobiliare poate acorda consiliul local?

Consiliile locale sunt în drept să acorde persoanelor fizice și juridice scutiri sau amânări la plata impozitului pe bunurile imobiliare pe anul fiscal respectiv, doar în caz de: (1) calamitate naturală sau incendiu, în urma cărora bunurile imobiliare, semănăturile și plantațiile multianuale au fost distruse sau au fost deteriorate considerabil; (2) atribuire a terenurilor pentru evacuarea întreprinderilor cu impact negativ asupra mediului înconjurător; (3) boală îndelungată sau deces al proprietarului bunurilor imobiliare confirmate prin certificat medical sau, respectiv, prin certificat de deces. (4) Decizia adoptată de consiliul local privind acordarea de scutiri sau de amânări la plata impozitului pe bunurile imobiliare trebuie remisă, în termen de 10 zile, organului fiscal teritorial.

### 3) Ce avantaje oferă Programul automatizat de evidență cadastral-fiscală "Cadastru +"?

Programul automatizat de evidență cadastral-fiscală "Cadastru +" permite: (1) stocarea, păstrarea și folosirea în practică a datelor despre contribuabili și bunurile (terenurile, construcțiile etc.), deținute în proprietate sau folosință supuse impozitării; (2) căutarea rapidă a datelor despre contribuabili (nume/prenume/denumirea de firmă/numărul cadastral al terenurilor și altor bunuri imobile); (3) calcularea automată a impozitelor, penalităților și a taxei pentru amenajarea teritoriului (în cazul gospodăriilor țărănești/de fermier); (4) întocmirea și printarea avizelor de plata, dării de seama lunare, fișei cadastral-centralizatoare și a altor documente necesare evidenței funciar-imobiliare din punct de vedere fiscal.

## CAPITOLUL 10

# REGIMUL JURIDIC AL UNOR BUNURI IMOBILE DIN PERIMETRULHOTARELORUAT

### 10.1. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

Una din principalele resurse de care dispune RM este pământul. După ponderea pământurilor arabile țara ocupă unul din primele locuri nu numai în Europa, dar și în lume. Pământurile productive, precum și condițiile climaterice favorabile oferă țării posibilități înalte pentru dezvoltarea unei producții agricole multiramurale și de o eficiență înaltă, care să reprezinte principalul furnizor de materie primă pentru industria de prelucrare și cea alimentară, de biomasă pentru dezvoltarea producției de resurse energetice din surse regenerabile. Pădurile și zonele de protecție ocupă circa 12% din fondul funciar al republicii. Acest indicator este cu mult mai mic decât în majoritatea țărilor europene. În urma tăierilor de bază și sanitare republica obține anual circa 400 mii m<sup>3</sup> de lemn, o parte din care se folosește pentru fabricarea articolelor din lemn.

Potrivit Strategiei de dezvoltare a industriei pe perioada până în anul 2015, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 1149 din 05.10.2006, ținând cont de existența unor suprafețe mari de pământuri arabile și arabile neproductive înalt erozive, există posibilitatea de majorare a ponderii pădurilor în fondul funciar pînă la 18-20%. În scopul creșterii bazei de materie primă proprie, inclusiv pentru dezvoltarea industriei mobilei, pădurile noi trebuie să fie plantate cu specii de arbori prețioși – stejari, carpeni, fagi și nuci.

Regimul juridic al terenurilor cu destinație agricolă este reglementat în special de capitolul V al Codului funciar al Republicii Moldova, aprobat la 25.12.91. Potrivit Codului funciar terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sunt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii, precum și pentru obținerea produselor energetice din plante energetice lemnoase (plop, salcie,

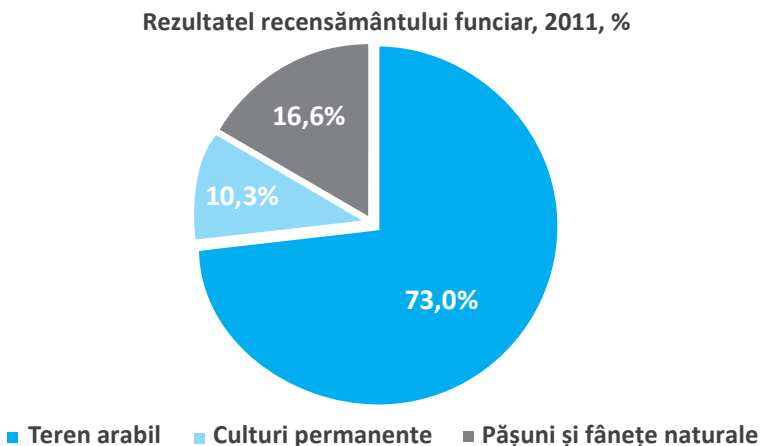


salcâm). Respectiv, terenurile cu destinație agricolă sunt divizate în trei categorii, anume:

- a) terenurile agricole (arabile, inclusiv serele, solarile și răsadnițele, pârlaogele, livezile, viile, plantațiile de nuci, plantațiile de dud, arbuștii fructiferi, fînețele, pășunile, grădinile, loturile pomicole și altele asemenea – cele cu vegetație);
- b) terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de fățări, de ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice, inclusiv amenajările piscicole, precum și fâșiile forestiere, iazurile antierozionale, drumurile care servesc activităților agricole, instalațiile de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație;
- c) terenurile ocupate de culturi de plante energetice lemnoase (plop, salcie, salcâm) care au gradul de evaluare a fertilității naturale mai mic de 40 sau care se află în luncile râurilor ori în alte zone cu risc de inundații.

În anul 2011 a fost implementat primul recensământ agricol cu caracter general în RM, desfășurat în conformitate cu Hotărârile de Guvern nr. 992 din 03.09.2007 și nr. 371 din 06.05.2010. Potrivit rezultatelor recensământului suprafețele agricole utilizate pe categorii de folosință sunt distribuite după cum urmează:

**Figura 3. Rezultatele recensământului funciar**



De menționat, că suprafața însămânțată totală acoperă 94% din terenul arabil. Terenul arabil în repaus (neînsămânțat, ogor negru etc.) reprezintă 6% din suprafața totală de teren arabil. Structura suprafeței însămânțate indică preferința producătorilor agricoli pentru cultivarea cerealelor boabe (aproximativ 63% din terenul arabil total), urmate de plante tehnice (28,3% din terenul arabil total), cartofi, legume și pepeni verzi și galbeni (5,1% din terenul arabil total) și plante furajere (3,6% din terenul arabil total).

Pornind de la importanța terenurilor cu destinație agricolă, RM a considerat necesar să transpună pe teritoriul său Directiva Consiliului Comunităților Europene din 12 iunie 1986 privind protecția mediului, în special a solului, atunci când se utilizează nămoluri de epurare în agricultură (86/278/CEE). Prin Hotărârea Guvernului nr. 1157 din 13.10.2008 a aprobat Reglementările tehnice "Măsurile de protecție a solului în cadrul practicilor agricole." Aici sunt expuse măsuri de prevenire a proceselor de degradare a solului, ce survin natural și pot fi cauzate de lucrările agricole ce subminează capacitatea solului de a-și îndeplini funcțiile sale. Totodată, Reglementările tehnice prevăd cerințele față de utilizatorii de terenuri agricole de a aplica măsuri preventive de ordin organizatoric, agrotehnic, fitoameliorativ și hidrotehnic, în cazul în care, ca rezultat al folosirii terenurilor, pot apărea degradarea și impedimente în realizarea funcțiilor naturale ale solului (ambianțe, economice, sociale și culturale).

În special, utilizatorii trebuie să aplice următoarele măsuri de prevenire a deteriorării fizice a solurilor:

- 1) efectuarea concomitentă a mai multor lucrări (operații) în cadrul activităților de pregătire a solului și de întreținere a culturilor la o singură trecere pentru minimizarea numărului de treceri a tractoarelor;
- 2) tocarea și încorporarea în sol, prin discuire și arat, a miriștii și oricăror altor resturi vegetale;
- 3) includerea în asolament sau în rotația culturilor a ierburilor perene (amelioratoare);
- 4) utilizarea mașinilor agricole cu pneuri de presiune joasă și cu roți late pentru micșorarea acțiunii de comprimare a solului.
- 5) excluderea din asolamente a culturilor care provoacă degradarea fizică a solului;

- 6) reducerea până la 20% a ponderii culturilor tehnice, iar a rapiței până la 5% în componența asolamentelor și efectuarea sistematică a lucrărilor de redresare a stării fizice a solurilor în cadrul terenurilor ocupate de acestea.

În funcție de cauzele care provoacă și intensifică procesele de compactare a solului, utilizatorii trebuie să întreprindă următoarele măsuri generale de prevenire a compactării secundare a solurilor:

- 1) execută lucrări în cadrul practicilor agricole, care sunt conforme cu condițiile pedoclimatice, și pe durata desfășurării lor asigură succesiunea culturilor în rotație de lungă durată, inclusiv prezența unor culturi amelioratoare, precum și întreprind măsuri, în urma cărora are loc creșterea treptată a conținutului de humus și ameliorarea structurii solului;
- 2) minimalizează trecerile pe teren ale mașinilor și tractoarelor și efectuează mai multe lucrări la o singură trecere prin folosirea agregatelor complexe, precum și reduc suprafața de teren bătătorită prin executarea trecerilor pe aceleași urme;
- 3) schimbă în fiecare an adâncimea de arătură, în corelare cu tehnologiile diferitelor culturi din asolament și efectuează periodic (o dată la 4-5 ani) unele lucrări de afânare la adâncimea de 35-40 cm, folosind în acest scop, după caz, pluguri de subsolaj sau cizele, pluguri fără cormană, afânătoare speciale;
- 4) respectă valorile maximum admisibile ale presiunii la suprafața solului, în funcție de tipul solului, componența granulometrică a acestuia și perioada de lucrare a solului.

Printre măsurile de prevenire a degradării și de refacere a structurii solului, sunt menționate

- a) practicarea prioritară a sistemului de lucrare minimă a solului, care constă în executarea lucrărilor de arat cu o periodicitate de 4-5 ani și reducerea presiunilor mecanice asupra solurilor pe parcursul perioadei de vegetație;
- b) practicarea unui asolament de culturi variate, cu rotații de lungă durată (5-7 ani), care include și culturi ameliorative (leguminoase și graminee perene);
- c) efectuarea lucrărilor solului la viteze mici de înaintare;
- d) acoperirea suprafeței terenurilor irigate prin aspersiune cu resturi vegetale, gunoi de grajd, rumeguș și alte materiale organice de origine naturală inofensive pentru sol și mediu etc.

Printre măsurile de protecție antierozională pentru terenurile arabile sunt indicate următoarele:

- a) efectuarea tratamentelor chimice și a lucrărilor curente cu mașinile agricole numai după răsărirea plantelor. Dacă managementul de cultivare a culturii respective impune tratarea chimică și lucrări curente ale acestora până la răsărirea plantelor, în spatele mașinilor agricole se anexează un sistem de afânare superficială, care reduce compactarea și formarea de urme ale mașinilor;
- b) semănatul terenurilor în pantă pe direcția curbelor de nivel cu norme de semănat cu 10-20% mai mari decât cele recomandate pentru terenurile netede. Lucrările ulterioare de întreținere a terenurilor se fac strict pe curbele de nivel.

Reglementările tehnice mai prevăd măsuri de prevenire a eroziunii solului în cadrul plantațiilor multianuale, măsuri de prevenire a eroziunii eoliene, măsuri de prevenire și combatere a alunecărilor de teren, măsuri de prevenire a formării excesului de umiditate, salinizării și solonțizării secundare, măsuri de prevenire a epuizării solurilor, măsuri de prevenire a poluării solurilor, măsuri de atenuare a secetei pedologice, măsuri de protecție a solului în condiții de utilizare a nămolurilor în agricultură, în special a celor de la stațiile de epurare etc.

Guvernul acordă o atenție sporită restabilirii terenurilor degradate. În acest scop a aprobat Hotărârea nr. 404 din 09.06.94 despre aprobarea Principiilor de bază pentru restabilirea terenurilor degradate. Principiile de bază pentru restabilirea fertilității solului, a terenurilor degradate în urma exploatării zăcămintelor de minereuri, efectuării explorărilor geologice, construcției și altor lucrări stabilesc principalele condiții pentru readucerea acestor terenuri la starea inițială sau la starea potrivită folosirii lor conform destinației (pentru producția agricolă, silvică, construcția de bazine, amenajarea zonelor de odihnă etc.) care sunt obligatorii pentru toate întreprinderile, instituțiile și organizațiile care execută lucrări ce duc la degradarea învelișului de sol.

Potrivit Hotărârii Guvernului nr. 404 întreprinderile, instituțiile, organizațiile și cetățenii care execută lucrări ce au drept urmare degradarea învelișului de sol sunt obligați să decoperteze în mod selectiv stratul de sol fertil și să-l păstreze, ca ulterior să-l folosească la restabilirea fertilității solului degradat sau la sporirea fertilității solului cu o productivitate redusă (acoperirea cu un strat de sol fertil).

Responsabil de recepționarea stratului de sol fertil decopertat, de transportarea și depozitarea lui, transmiterea spre păstrare deținătorului de teren este Comisia executivului raional. Comisia executivului raional efectuează recepționarea stratului de sol fertil, transmiterea lui la păstrare și recepția-transmiterea terenurilor degradate restabile. În componența comisiei intră: reprezentantul serviciului raional de reglementare a regimului proprietății funciare; reprezentantul Departamentului Protecția Mediului Înconjurător; reprezentantul primăriei comunei; reprezentantul întreprinderii, instituției, organizației care recepționează (transmite) terenuri; reprezentantul instituției de proiectare; reprezentantul organizației de construcție, precum și alți specialiști și experți la necesitate.

Regimul juridic al terenurilor arabile este reglementat și prin Legea nr. 1515 din 16.06.93, privind protecția mediului înconjurător. Potrivit art. 10 al Legii autoritățile administrației publice ale comunei (satului) orașului în comun cu autoritățile locale pentru mediu și pentru sănătate restabilesc și mențin raportul științific argumentat în cadrul zonei între terenurile arabile, pentru pășunat, păduri și ape pentru a păstra echilibrul natural în ecosisteme, delimitează terenurile pentru pășunat, luând în considerare încărcarea lor cu animale, potențialul de producție și cerințele de protecție a solului și vegetației.

Un capitol separat al procesului de administrare a terenurilor cu destinație agricolă este vânzarea-cumpărarea terenurilor, excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol, și atribuirii lor la alte categorii de terenuri, precum și procesul de înstrăinare forțată a terenurilor și transmiterea acestora în arendă. Aceste relații sunt reglementate de Legea nr. 1308 din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Vânzarea-cumpărarea pământului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ, prin concurs sau la licitație. Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al UAT se efectuează de către AAPL la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei.

Terenurile cu destinație agricolă și ale fondului silvic pot fi înstrăinate numai persoanelor fizice și persoanelor juridice ale RM al căror capital social nu conține investiții străine. Astfel, potrivit art. 6 al Legii nr. 1308

din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinație agricolă aparține statului, persoanelor fizice cetățeni ai RM, precum și persoanelor juridice al căror capital social nu conține investiții străine. În cazul în care cetățenii străini sau apatrizii devin proprietari de terenuri cu destinație agricolă sau ale fondului silvic prin moștenire legală sau testamentară, ei sunt obligați în termen de un an de zile să le înstrăineze doar cetățenilor RM.

În scopul protecției terenurilor agricole, legislatorul a prevăzut modalitatea de excludere a terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol, și atribuirea lor la alte categorii de terenuri. Acest proces este posibil atât în interesele publice, cât și în interesele deținătorilor de terenuri, cu compensarea obligatorie a pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, indiferent de scopul excluderii terenurilor și tipul de proprietate asupra lor. Legea nr. 1308 din 25.07.97 a stabilit tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului, acesta fiind de 19 873,34 de lei pentru o unitate grad-hectar în cazul excluderii terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol. Același tarif este stabilit și pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pământ de pe lângă casă).

Codul funciar face delimitare între schimbarea modului de folosință și schimbarea destinației terenurilor agricole. Schimbarea modului de folosință are loc atunci, când proprietarul sau deținătorul de teren decide modificarea utilizării terenul agricol în scopul utilizării calităților solului, inclusiv sere, solarii și răsadnițe, pârlouage, livezi, vii, plantații de nuci, plantații de dud, arbuști fructiferi, fînețe, pășuni, grădini, loturi pomicole și altele asemenea – cele cu vegetație. În aceste cazuri este suficient ca proprietarul de teren, în termen de 30 de zile după schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole să informeze în scris AAPL de nivelul întâi.

Se consideră schimb al modului de folosință a terenurilor agricole și nu se consideră excludere a acestora din circuitul agricol și atunci, când proprietarul sau deținătorul de teren agricol a decis să construiască pe acest teren depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, să construiască ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole.

Nu se consideră schimb de destinație și în cazul plantării fâșiilor forestiere, construcției iazurilor antierozionale, a drumurilor care servesc activităților agricole, instalării instalațiilor de desecare, de irigare. În acest caz schimbarea modului de folosință a terenurilor agricole se face prin decizia consiliului local al UAT de nivelul întâi, în temeiul cererii proprietarului, în cazul orașului Chișinău – prin decizie a consiliului municipal Chișinău. Folosirea terenurilor agricole în alte scopuri decât pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii indicate mai sus se interzice. În cazul folosirii acestor obiective contrar destinației, acestea se consideră construcții neautorizate, fapt ce atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de Codul contravențional.

Schimbarea destinației terenurilor agricole cu gradul de evaluare a fertilității naturale mai mic de 40, în cazul trecerii acestora în fondul silvic, se efectuează prin decizia consiliilor UAT de nivelul al doilea, la propunerea consiliilor UAT de nivelul întâi, în temeiul cererii proprietarului. Schimbarea destinației terenurilor agricole în celelalte cazuri se efectuează prin hotărâre de Guvern, la propunerea consiliilor UAT de nivelul întâi sau, respectiv, de nivelul al doilea, în temeiul cererii proprietarului și cu acordul organelor pentru protecția mediului înconjurător.

În vederea protecției terenurilor agricole de calitate superioară se interzice schimbarea destinației terenurilor agricole cu retragerea acestora din circuitul agricol, utilizarea lor în alte scopuri decât cele agricole, desfășurarea pe aceste terenuri a operațiunilor tehnologice și de altă natură ce conduc la degradarea solului, cu excepția cazurilor când sunt repartizate pentru construcția obiectivelor liniare (drumuri, linii de telecomunicații și de transport electric, conducte), obiectivelor de exploatare minieră a petrolului și gazelor și a construcțiilor de producție necesare pentru exploatarea acestora. Din categoria terenurilor agricole de calitate superioară fac parte terenurile situate pe cumpăna apelor și pe versantele cu panta de până la 3 grade, precum și terenurile cu gradul de evaluare a fertilității naturale de peste 60, terenurile irigate, loturile experimentale, terenurile instituțiilor de cercetări științifice și de învățământ. Retragera terenurilor agricole de calitate superioară din circuitul agricol pentru necesitățile de stat și publice se face numai în cazuri excepționale, prin hotărâre de Guvern.

## 10.2. REGIMUL JURIDIC AL FONDULUI SILVIC

Potrivit datelor autorității administrative centrale în domeniul silviculturii și cinegeticii Agenția „Moldsilva”, fondul forestier național constituie actualmente 12,7% din teritoriul țării (Tabelul 4). Majoritatea terenurilor acoperite cu păduri (87,2%) se află în proprietatea statului, restul fiind deținute de primării (12,2%) și doar 0,6% – de proprietari privați. Deși are o participare relativ nesemnificativă, fondul forestier, proprietate privată, este în continuă creștere, comparativ cu anul 2005 efectiv s-a triplat ca suprafață și pondere.

**Tabelul 4. Structura fondului forestier național conform Cadastrului funciar general (conform situației din 01.01.2010)**

Nr.	Categoriile de deținători	Suprafața totală / ponderea, mii ha %	Suprafața acoperită cu păduri / ponderea, mii ha %
1.	Fondul forestier proprietate publică a statului	362,0/86,4	326,4/87,2
2.	Fondul forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale	54,5/13,0	45,7/12,2
3.	Fondul forestier proprietate privată	2,6/0,6	2,4/0,6
<b>Total</b>		<b>419,1/100</b>	<b>374,5/100</b>

Dispersarea și fragmentarea resurselor forestiere, repartizarea lor neuniformă pe teritoriul țării constituie un factor negativ pentru exercitarea influențelor eco-protective benefice asupra mediului înconjurător, crearea condițiilor confortabile de trai pentru populație și asigurarea cu produse lemnoase și nelemnoase. Pădurile aflate în gestiunea UAT (54,5 mii ha sau 13% din fondul forestier național) sunt încadrate în categoria pădurilor de protecție a terenurilor și solurilor, precum și de protecție contra factorilor climatici și industriali dăunători.

În politica forestieră mondială, una din funcțiile primordiale ale pădurilor este cea de protecție a mediului și de asigurare a echilibrului ecologic. Acest principiu se regăsește și în politica forestieră a Republicii Moldova. Legislația în vigoare prevede interzicerea reducerii suprafețelor



fondului forestier, iar recoltarea masei lemnoase se permite numai în limitele stabilite de amenajamentele silvice. În scopul protejării pădurilor contra acțiunilor distructive legislatorul a inclus o serie de sancțiuni în Codul contravențional și din Codul penal. Totodată, legislația națională favorizează extinderea fondului forestier prin împădurirea terenurilor degradate, a ravenelor, a pantelor, a terenurilor afectate de alunecări, crearea fâșiilor forestiere de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă. Legile speciale cum ar fi Legea privind protecția mediului înconjurător, Legea privind expertiza ecologică și evaluarea impactului asupra mediului înconjurător, Legea regnului animal și altele conțin prevederi privind conservarea diversității biologice și protecția ecosistemelor.

Direcțiile fundamentale de dezvoltare a sectorului forestier național la etapa contemporană au fost stabilite prin Strategia dezvoltării durabile a sectorului forestier din Republica Moldova, adoptată de Parlament (Decizia Parlamentului nr. 350-XV din 12 iulie 2001), fiind apoi desfășurate în Hotărârea Guvernului nr. 739 din 17.06.2003 „Cu privire la implementarea Strategiei dezvoltării durabile a sectorului forestier național”, Hotărârea Guvernului nr. 737 din 17.06.2003 „Cu privire la aprobarea Programului de stat de regenerare și împădurire a terenurilor fondului forestier pe anii 2003-2020”, precum și Hotărârile Guvernului nr. 636 din 26.05.2003 și nr. 841 din 26.06.2004 „Cu privire la aprobarea Programului de valorificare a terenurilor noi și de sporire a fertilității solurilor”.

Conform art. 127 din Constituția RM, pădurile de interes public din țară fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Proprietatea privată asupra pădurilor se admite numai cu condiția plantării acestora pe terenuri private.

Cadrul legislativ referitor la politica forestieră urmează a fi dezvoltat și perfecționat atât în raport cu noile cerințe ale perioadei de tranziție, cât și pornindu-se de la necesitatea armonizării politicii forestiere naționale cu normele acceptate de comunitatea mondială.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> RM a semnat și a ratificat un șir de convenții și acorduri internaționale în domeniul protecției mediului înconjurător, care vizează, direct sau indirect, protecția resurselor forestiere și conservarea diversității biologice a pădurilor, inclusiv Convenția asupra zonelor umede de importanță internațională în special ca habitat al păsărilor acvatice (Ramsar, 1971), Convenția privind conservarea vieții sălbatice și a habitatelor naturale din Europa (Berna, 1979), Convenția privind conservarea speciilor migratoare de animale sălbatice (Bonn, 1979), Acordul privind conservarea lilieciilor în Europa (Londra, 1991), Convenția privind diversitatea biologică (Rio de Janeiro, 1992), Convenția-cadru a Organizației Națiunilor Unite cu privire la schimbarea climei (Rio de Janeiro, 1992), Convenția privind protecția și utilizarea cursurilor de apă transfrontaliere și a lacurilor internaționale (Helsinki, 1992), Acordul asupra conservării păsărilor de apă migratoare african-eurasiatice (Haga, 1995).

Actul legislativ de bază național, ce reglementează domeniul analizat în prezentul capitol este Codul silvic, aprobat prin Legea nr. 887 din 21.06.96. Legislația silvică are ca scop 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.

Fondul forestier al RM este constituit din pădurile, terenurile destinate împăduririi, terenurile afectate gospodăriei silvice, precum și terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice sau în Cadastrul funciar ca păduri și/sau plantații forestiere. Fondul forestier cuprinde toate pădurile, indiferent de tipul de proprietate și forma de gospodărire. Pădure este terenul acoperit cu vegetație forestieră cu o suprafață de peste 0,25 ha.

Pădurile în RM, folosite în interes public, fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Conform legislației, ele nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date doar în gestiune sau în folosință. Proprietatea privată asupra pădurilor se admite în cazul plantării acestora, în condițiile legii, pe terenurile aflate în proprietate privată.

Terenurile din fondul forestier se atribuie în gestiune întreprinderilor silvice și altor întreprinderi de stat, precum și altor persoane juridice și/ sau fizice, abilitate legal cu asemenea activitate. Administrarea fondurilor forestier și cinegetic este prerogativa statului și este exercitată de Guvern, autoritățile administrației publice locale, organele silvice de stat, alte organe împuternicite în acest scop.

În competențele Guvernului, potrivit Codului silvic, intră:

- a) 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;
- b) stabilirea procedurii de eliberare a lemnului pe picior;
- c) stabilirea principiilor de plată pentru folosințele și produsele silvice;
- d) soluționarea problemelor ce țin de atribuirea în gestiune a terenurilor din fondul forestier;
- e) aprobarea programelor de dezvoltare durabilă, folosire, regenerare, pază și protecție a pădurilor etc.

În competențele AAPL intră:

- a) exercitarea controlului asupra stării, folosirii, regenerării, pazei și protecției fondurilor forestier și cinegetic;
- b) repartizarea terenurilor din fondul forestier;
- c) înregistrarea drepturilor de gestiune și de folosință a terenurilor din fondul forestier;
- d) organizarea ținerii evidenței de stat a fondului forestier și a cadastrului silvic de stat;
- e) acordarea de sprijin organelor silvice de stat la amenajarea sectoarelor silvice în locurile de agrement;
- f) lichidarea, în comun cu organele silvice de stat, a incendiilor de pădure;
- g) lichidarea, în comun cu organele silvice de stat, a efectelor incendiilor de pădure și calamităților naturale;
- h) elaborarea, coordonarea și organizarea îndeplinirii, în comun cu organele silvice de stat, a programelor locale privind dezvoltarea durabilă, folosirea, regenerarea, paza și protecția pădurilor.

Pădurile RM se încadrează în grupa întâi funcțională, având în exclusivitate funcții de protecție a mediului înconjurător și în raport cu funcțiile ce le revin, se disting următoarele subgrupe funcționale de păduri:

- a) de protecție a apelor;
- b) de protecție a terenurilor și solurilor;
- c) de protecție contra factorilor climatici și industriali dăunători;
- d) cu funcții de recreere;
- e) de interes științific și de conservare a genofondului și ecofondului forestier.

Totodată, gestionarii de terenuri din fondul forestier sunt obligați:

- a) să asigure regenerarea, paza, protecția, ameliorarea stării sanitare a pădurilor, îngrijirea și sporirea productivității lor, conservarea și ameliorarea diversității biologice forestiere, sporirea fertilității solurilor forestiere, organizarea folosirii și ținerea evidenței pădurilor, să îndeplinească alte obligațiuni în vederea gospodăririi fondului forestier;
- b) să folosească rațional produsele pădurii;
- c) să execute lucrările prin metode care ar asigura păstrarea funcțiilor de protecție a pădurilor, precum și condițiile optime pentru regenerarea arboreturilor, creșterea plantelor medicinale, alimentare și tehnice.

Protecția pădurilor se efectuează pe baza programelor privind folosirea, regenerarea, paza și protecția pădurilor și include un complex de măsuri organizatorice, economice etc., care se realizează ținându-se cont de starea diversității biologice și asigură protecția acesteia de distrugere, degradare sau alte acțiuni dăunătoare. Menținerea stării de sănătate a pădurilor la nivelul convenit se efectuează de organele silvice de stat și de deținătorii de terenuri din fondul forestier prin efectuarea măsurilor de prevenire a răspândirii și de combatere a dăunătorilor și a bolilor vegetației forestiere.

Suplimentar la prevederile Codului silvic, art. 62 al Codului funciar stabilește că terenurile fondului silvic „sunt terenurile acoperite cu păduri, precum și cele neacoperite cu păduri, însă destinate împăduririi”. Terenurile fondului silvic se folosesc de către întreprinderile, instituțiile, organizațiile gospodăriei silvice și de alte întreprinderi conform destinației silvice. Terenurile fondului silvic de stat pot fi folosite în alte scopuri, dacă această folosire este compatibilă cu interesele gospodăriei silvice. În scopul asigurării împăduririi necesare și prevenirii eroziunii solurilor, pentru împădurire pot fi folosite și terenuri nefavorabile agriculturii. Codul funciar permite AAPL, de comun acord cu organele de stat pentru ocrotirea naturii, să atribuie terenuri din fondul silvic cetățenilor, întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor, pentru a fi folosite temporar în scopuri agricole. Modul de atribuire și retragere a terenurilor din fondul silvic este stabilit de Codul funciar și alte acte normative.

Autoritatea administrativă centrală în domeniul silviculturii și cinegeticii, care își exercită funcțiile în contextul promovării politicii de stat în domeniu prin efectuarea lucrărilor de extindere, regenerare și conservare, reconstrucția ecologică, folosirea rațională a resurselor forestiere, paza, protecția și dezvoltarea fondului național forestier și cinegetic este Agenția „Moldsilva”. Obiectul de activitate al Agenției este gestionarea pe principii ecologice și în baza amenajamentelor silvice a fondului forestier și cinegetic. Agenția „Moldsilva” este direct subordonată Guvernului RM și își exercită activitatea în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 150 din 02.03.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea Agenției „Moldsilva”, structurii și efectivului-limită ale aparatului central al acesteia. În cadrul acestei autorități activează 16 unități silvice de stat, patru unități silvocinegetice, Întreprinderea pentru Prelucrarea Fructelor de Pădure „Pomușoara”, cinci rezervații naturale

de stat: “Codrii”, “Pădurea Domnească”, “Plaiul Fagului”, “Prutul de Jos”, precum și Institutul de Cercetări și Amenajări Silvice din Chișinău.

Guvernul RM, în scopul folosirii raționale a fondului forestier, regenerării pădurilor, asigurării pazei și protecției lor, controlului sistematic al modificărilor calitative și cantitative produse în structura și compoziția pădurilor, prin Hotărârea nr. 1007 din 30.10.1997 a aprobat Regulamentul privind modul de ținere a evidenței de stat a fondului forestier. Potrivit Regulamentului ministerele, AAPL și alți deținători ai fondului forestier sunt obligați să prezinte Agenției “Moldsilva” informația despre pădurile administrate.

### 10.3. REGIMUL JURIDIC AL OBIECTELOR ACVATICE ȘI ALTOR RESURSE NATURALE

Potrivit surselor din cadrul Agenției “Apele Moldovei”, “resursele de apă ale RM sunt concentrate în 3621 cursuri de apă cu lungimea totală de 16000 km, inclusiv râurile mari Nistru (652 km), Prut (695 km) și Răut (286 km), cu un volum total de apă mediu multianual de curgere de circa 13,6 km<sup>3</sup> pe an. Cele mai importante surse de apă sunt râurile transfrontaliere Nistru și Prut, care sunt folosite în comun cu țările vecine – Ucraina și România. Volumul apelor de suprafață acumulate în aproape 4 mii bazine de apă constituie circa 1,32 mlrd. m<sup>3</sup>. Teritoriul RM este afectat de secete periculoase (o dată în 3-4 ani), iar în zonele de sud – fiecare al doilea an. Teritoriul RM este supus proceselor de inundație și subinundație care au impact negativ asupra dezvoltării social-economice a țării.

Actualmente, nu se ține evidența infrastructurii fondului apelor. Pentru eficientizarea deciziilor ce țin de gospodărirea apelor, este necesară crearea bazei de date informaționale și analitice privind patrimoniul hidrotehnic, utilizarea și evacuarea apei, irigarea și desecarea terenurilor. În prezent, pierderile resurselor de apă constituie de la 20-30% la utilizarea apei pentru irigare până la 40-60% în cazul alimentării cu apă potabilă; aceste pierderi pot fi reduse considerabil prin implementarea unui sistem de gestionare complexă și eficientă a resurselor de apă.”

Reglementările legale consacră un regim special de protecție a apei, deoarece din ce în ce mai mult este amenințată de poluare. Principalul act normativ ce reglementează regimul juridic al fondului acvatic al RM este Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011, obiectivele căreia sunt:

- a) crearea unui cadru legal pentru gestionarea, protecția și folosința eficientă a apelor de suprafață și a apelor subterane în baza evaluării, planificării și luării deciziilor în mod participativ;
- b) stabilirea drepturilor de folosință a apei și promovarea investițiilor în domeniul apelor;
- c) stabilirea mecanismelor de protecție a stării apelor, prevenirea oricărei degradări ulterioare a apelor, protecția și restabilirea mediului acvatic, convergența treptată și sistematică a protecției și a gestionării lor cu cerințele europene;
- d) prevenirea deteriorărilor ulterioare, conservarea și îmbunătățirea stării ecosistemelor acvatice și, în ceea ce privește necesitățile lor de apă, a ecosistemelor terestre și a zonelor umede care depind în mod direct de ecosistemele acvatice;
- e) asigurarea unei aprovizionări suficiente cu apă de suprafață și cu apă subterană de calitate bună, faptul acesta fiind necesar pentru o utilizare durabilă, echilibrată și echitabilă a apei.

Potrivit art. 4 al Legii nr. 272 *apa reprezintă o resursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată*, un element indispensabil pentru viață și societate, un factor determinant în menținerea echilibrului ecologic, o materie primă pentru activități productive, o sursă de energie și o cale de transport. Apa nu este un produs comercial oarecare, ci un patrimoniu natural, care trebuie protejat, tratat și apărat ca atare. *Apa face parte din domeniul public al statului*. Orice persoană fizică sau persoană juridică are dreptul la folosința apei în condițiile stabilite de lege. Terenul de sub apa iazului poate face parte atât din domeniul public, cât și din domeniul privat. Orice persoană fizică sau persoană juridică poate să construiască un iaz pe terenul care îi aparține cu drept de proprietate, în condițiile legii. Terenul fondului de apă este un bun indivizibil. Gestionarea resurselor de apă se bazează în fond pe următoarele principii:

- a) participării utilizatorilor de apă, autorităților publice centrale și locale, a societății civile și altor părți interesate la procesele de planificare și de luare a deciziilor privind folosința și protecția resurselor de apă;
- b) “poluatorul plătește”, așadar, costurile prevenirii poluării sau depoluării resurselor de apă sunt suportate de către poluator;
- c) principiul precauției presupune că, în cazul în care există riscuri de prejudiciere gravă sau ireversibilă a resurselor de apă, lipsa

certitudinii științifice totale nu poate fi folosită ca justificare a evitării luării de măsuri;

- d) principiul folosinței durabile a apei presupune că necesitățile generațiilor prezente și viitoare trebuie să fie luate în considerare la folosința și la protecția apelor;
- e) principiul valorii economice a apei presupune că valoarea economică a resurselor de apă și a gestionării lor trebuie să fie recunoscută prin introducerea unor mecanisme de recuperare a costurilor de gestionare a resurselor de apă.

Art. 11 al Legii nr. 272 stabilește atribuțiile AAPL în domeniul dat, și anume:

- a) întrețin și gestionează corpurile de apă de suprafață, zonele și fâșiile de protecție a apelor aflate în gestiune, anume a corpurilor de apă de suprafață, a zonelor și a fâșiilor de protecție, precum și a construcțiilor hidrotehnice aflate în gestiunea lor;
- b) informează societatea civilă și părțile interesate despre anumite aspecte din domeniul apelor, inclusiv despre restricțiile și interdicțiile folosinței apelor;
- c) creează, în colaborare cu asociații obștești, comitete subbazinale ale râurilor mici etc.

Legea stabilește obligații pentru posesorii de terenuri riverane. În special aceștia sunt obligați, în baza art. 13 al Legii nr. 272, să le permită reprezentanților autorizați de organul central al administrației publice în domeniul mediului, fără a percepe plată, întreprinderea pe teren a următoarelor acțiuni:

- a) trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gestionarea apelor în scopul îndeplinirii lor;
- b) transportarea și depozitarea temporară a materialelor și a utilajelor, circulația acestora și a personalului, pompările experimentale, în cazul forajelor hidrogeologice, care fac parte din rețeaua națională de monitorizare;
- c) amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și de control sau de alte aparate ori instalații, necesare studiului apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
- d) accesul pentru efectuarea lucrărilor de cercetare științifică pe teren.

Legea (art. 21) reglementează modalitatea de folosință a apelor, care presupune captarea apei dintr-un corp de apă de suprafață sau dintr-un corp de apă subterană, transportul și folosința ulterioară a apei; îndiguirea sau depozitarea apei în spatele unui baraj sau al altor construcții și instalații hidrotehnice; colectarea, tratarea și evacuarea apei uzate; devierea, restricționarea sau modificarea fluxului de apă într-un corp de apă; modificarea albiei, a malurilor, a cursului sau a caracteristicilor unui corp de apă; construirea de structuri permanente pe terenul fondului de apă. Utilizatorii de apă sunt obligați să folosească apa în mod rațional și economic; să întreprindă măsuri pentru protecția apelor împotriva poluării; să respecte drepturile altor utilizatori de apă; să țină evidența apei folosite și să o raporteze, conform regulamentului aprobat de Guvern.

Potrivit Legii se distinge *folosința generală și folosința specială a apei*. Se consideră folosință generală și nu necesită autorizație de mediu pentru folosință specială utilizarea apei în următoarele scopuri: consumul uman și alte necesități casnice; adăparea animalelor fără utilizarea de structuri permanente; irigarea terenurilor de pe lângă casă; scăldatul și agrementul; captarea și folosința apei pentru lupta împotriva incendiilor sau în orice altă situație de urgență.

Orice folosire a apei, care nu se include în categoria generală se consideră folosire specială și poate fi efectuată numai în bază de autorizație de mediu pentru folosința specială a apei. De regulă, acestea sunt considerate următoarele activități: captarea apei din sursele de apă de suprafață și din cele subterane pentru aprovizionarea cu apă destinată consumului uman; captarea și folosința apei din sursele de apă de suprafață și din cele subterane în scopuri tehnice și industriale, inclusiv la prelucrarea produselor alimentare și în agroindustrie; captarea și folosința apei din diferite surse pentru irigare; folosința apei în acvacultură și piscicultură; deversarea apelor uzate; bararea apei pentru generarea de energie hidro-electrică; construirea de pontoane, debarcadere și de alte structuri hidraulice pe terenul fondului de apă; dezvoltarea și exploatarea comercială a plajelor și a zonelor de agrement. Modalitatea de obținere a autorizației de mediu pentru folosința specială a apei este expusă în art. 25 – 32 al Legii nr. 272.

În conformitate cu art. 45 al Legii nr. 272, folosința apelor subterane cu proprietăți potabile în alte scopuri decât cel al alimentării cu apă potabilă și cu apă menajeră este interzisă. În zonele în care nu există surse



necesare de apă de suprafață, dar există rezerve suficiente de ape subterane cu proprietăți potabile, Guvernul poate permite folosința acestora și în alte scopuri decât cel al alimentării cu apă potabilă și cu apă menajeră. Folosința apei subterane se efectuează numai în baza autorizației de mediu pentru folosința specială a apei. Nu este necesară obținerea autorizației de mediu pentru folosința specială a apei în cazul în care folosința apelor freatice se încadrează în folosința generală a apei.

Pornind de la condițiile meteorologice specifice, care pot afecta Republica Moldova parțial sau în totalitate, legislatorul a prevăzut competențe ale organului central al administrației publice în domeniul mediului și Guvernului în cazul secetei sau inundațiilor. Potrivit art. 48, la propunerea organului central al administrației publice în domeniul mediului, Guvernul adoptă o hotărâre prin care declară starea de secetă. Hotărârea va indica dacă prevederile sale se aplică la nivelul întregii țări, al unui district al bazinului hidrografic sau al unor subbazine și va conține și o altă informație relevantă despre situația concretă de secetă. Hotărârea de declarare a stării de secetă poate prevedea temporar: (a) restricții asupra unor activități sau a tuturor activităților care implică folosința apelor; (b) restricții sau interdicții asupra folosinței apei celor care dețin autorizație de mediu pentru folosința specială a apei; (c) restricții sau interdicții asupra folosinței generale a apei; (d) noi priorități de folosință a apei în zona supusă secetei și deficienței de apă; (e) utilizarea rezervelor de apă.

În cazul riscului de inundații organul central al administrației publice în domeniul mediului efectuează evaluarea zonelor din cadrul districtului bazinului hidrografic care sunt supuse riscului de inundații, elaborează hărțile de hazard ale zonelor geografice care ar putea fi inundate și hărțile zonelor cu risc de inundații în legătură cu zonele respective și, în consultare cu fiecare comitet al districtului bazinului hidrografic, elaborează planuri de gestionare a riscului de inundații care să precizeze obiectivele gestionării riscului de inundații, precum și măsurile pentru atingerea acestor obiective, inclusiv măsuri de reducere a riscului de inundații și de protecție a sănătății și a vieții oamenilor, a activităților economice, a ecosistemelor și a patrimoniului cultural. Posesorii de terenuri sunt obligați să permită reprezentanților autorizați de către organul central al administrației publice în domeniul mediului, fără a percepe taxe, trecerea, precum și transportarea și depozitarea temporară a materialelor și a utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor.

Art. 55 din Legea 272 prevede taxele și plățile pentru folosința și poluarea apei. În special, folosința generală a apei se efectuează cu titlu gratuit. Plăți de acces în zonele de scăldat și în stațiunile balneare pot fi stabilite numai de titularul autorizației de mediu pentru folosința specială a apei care a edificat construcții și/sau instalații destinate activităților de agrement. Taxele pentru folosința apei sunt stabilite de Codul fiscal. Plățile pentru poluarea apei sunt stabilite prin lege, cu respectarea principiului “poluatorul plătește”.

Autoritatea administrativă responsabilă de implementarea politicii de stat în domeniul gospodăririi resurselor de apă, hidroameliorației, aprovizionării cu apă și canalizare este Agenția “Apele Moldovei”. Agenția își desfășoară activitatea în subordinea Ministerului Mediului, în conformitate cu Hotărârea Guvernului RM nr. 1056 din 15.09.2008 cu privire la aprobarea Regulamentului, structurii și efectivului-limită ale Agenției “Apele Moldovei”. Printre obiectivele de bază ale Agenției se regăsesc:

- a) implementarea politicii de stat în domeniul gospodăririi apelor și hidroameliorației, alimentării cu apă și canalizare, participă la elaborarea documentelor de politici în domeniul protecției localităților și terenurilor agricole împotriva inundațiilor și subinundațiilor, precum și a sistemelor de aprovizionare cu apă și canalizare;
- b) elaborarea și planificarea măsurilor de protecție a resurselor acvatice, concomitent cu gospodărirea lor, inclusiv gestionarea sistemelor de aprovizionare cu apă și canalizare a localităților din RM;
- c) asigurarea realizării măsurilor ce decurg din colaborarea interstatală în domeniul resurselor de apă și atragerea investițiilor la construcția obiectelor de alimentare cu apă și canalizare, gospodărire a apelor și hidroameliorație;
- d) organizarea proiectării și a construcției sistemelor de aprovizionare cu apă potabilă și canalizare, exploatarea tehnică a lacurilor de acumulare de uz comun, conform principiului de bazin hidrografic, precum și a digurilor de protecție;
- e) avizarea folosirii integrale și speciale a apelor, confirmate prin Titlul de folosință integrală și Autorizația de folosință specială, întreprindec măsuri privind evitarea utilizării ilicite a apei și construcțiilor hidrotehnice și propune retragerea avizelor, în caz de încălcare a legislației.

Pornind de la situația reală creată în domeniul gospodăririi apelor și protecției localităților și terenurilor agricole împotriva inundațiilor, pot fi formulate următoarele probleme existente în RM:

- 1) lipsa unui management eficient și stabil al resurselor de apă;
- 2) asigurarea nesatisfăcătoare cu apă de calitate, inclusiv cu apă tehnologică;
- 3) impactul negativ al efectelor distructive ale apelor;
- 4) reducerea semnificativă a suprafețelor hidroameliorate;
- 5) eficiență redusă a terenurilor irigate;
- 6) utilizarea irațională a resurselor de apă;
- 7) lipsa tehnicii performante pentru irigare;
- 8) lipsa bazei de date informaționale și analitice;
- 9) lipsa recomandărilor ce țin de procedeele tehnologice.

Pentru soluționarea problemelor identificate, prin Hotărârea Guvernului RM nr. 751 din 05.10.2011, a fost aprobat Programul de dezvoltare a gospodăririi apelor și a hidroameliorației în Republica Moldova pentru anii 2011-2020. Programul în cauză stabilește obiective specifice în domeniu, printre care:

- a) asigurarea protecției împotriva inundației a 93 localități și 95 mii ha de teren agricol – până la finele anului 2017;
- b) majorarea suprafețelor de teren irigat până la 300 mii ha, atât din contul celor reabilite, cât și al celor construite noi – până la finele anului 2020;
- c) sporirea randamentului producerii pe terenurile irigate la: culturile legumicole – până la 35 t/ha; la fructe – până la 15 t/ha; la sfecla de zahăr – până la 32 t/ha; la vița de vie (soiuri de masă) – până la 12 t/ha și la vița de vie (soiuri tehnice) – până la 8 t/ha, prin menținerea nivelului minimal al umidității solului nu mai jos de 70% din capacitatea de câmp pentru apă – până la finele anului 2020;
- d) organizarea producerii la întreprinderile autohtone de profil a 8 blocuri-module pentru irigare în gospodăriile de fermieri – până la finele anului 2014;
- e) crearea bazei de date a sistemului informațional al fondului apelor privind patrimoniul hidrotehnic, utilizarea și evacuarea apei, irigația și desecarea terenurilor, care vor servi drept temei la luarea deciziilor – până la finele anului 2014 etc.

În scopul realizării Programului, Guvernul a aprobat prin aceeași Hotărâre și un plan de măsuri, cu indicarea instituțiilor responsabile, cu identificarea acțiunilor, ce urmează a fi întreprinse, precum și termenele de implementare a acestor sarcini.

Guvernul a aprobat un șir de regulamente, precum Regulamentul Castrului de stat al apelor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 763 din 23.09.2013, Regulamentul privind condițiile de deversare a apelor uzate în corpurile de apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 802 din 09.10.2013, Regulamentul cu privire la folosința apelor din acumulările de apă pentru necesitățile comunității, irigație și piscicultură, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 807 din 16.10.2013, Regulamentul privind evidența și raportarea apei folosite aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 835 din 29.10.2013, Regulamentul privind prevenirea poluării apelor din activități agricole, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 836 din 29.10.2013, Regulamentul cu privire la cerințele de calitate a mediului pentru apele de suprafață, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 890 din 12.11.2013, Regulamentul cu privire la cerințele de calitate a apelor subterane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 931 din 20.11.2013, Regulamentul privind monitorizarea și evidența sistematică a stării apelor de suprafață și a apelor subterane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 932 din 20.11.2013, Regulamentul privind cerințele de colectare, epurare și deversare a apelor uzate în sistemul de canalizare și/sau în corpurile de apă pentru localitățile urbane și rurale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 950 din 25.11.2013.

Legea nr. 1538 din 25.02.98 privind fondul ariilor naturale protejate de stat stabilește categoriile de obiecte și complexe naturale care formează fondul ariilor protejate. Cele delimitate în conformitate cu clasificarea Uniunii Internaționale de Conservare a Naturii sunt:

- a) rezervația științifică;
- b) parcul național;
- c) monument al naturii;
- d) rezervația naturală;
- e) rezervația peisajeră (de peisaj geografic);
- f) rezervația de resurse;
- g) arie cu management multifuncțional.

Categoriile de obiecte și complexe naturale care nu țin de clasificarea Uniunii Internaționale de Conservare a Naturii, dar care formează fondul ariilor protejate sunt:

- a) grădină dendrologică;
- b) monument de arhitectură peisajeră;
- c) grădină zoologică.

Legea 1538 prevede categoriile de obiecte și complexe naturale stabilite prin alte reglementări internaționale:

- a) rezervație a biosferei (Programul UNESCO);
- b) zonă umedă de importanță internațională (Convenția Ramsar).

#### 10.4. REGIMUL JURIDIC AL DRUMURILOR ȘI INFRASTRUCTURII DE DRUMURI

Pentru a asigura o dezvoltare economică durabilă în viitor, RM trebuie să asigure un sistem de transport eficient care ar satisface necesitatea cetățenilor în mobilitate și ar facilita comerțul pe piețele autohtone și internaționale, care să devină atractiv și să faciliteze investițiile. În acest scop Guvernul RM prin Hotărârea sa nr. 827 din 28.10.2013 a aprobat Strategia de transport și logistică pe anii 2013-2022. Strategia urmărește transformarea sectorului de transport și logistică într-un factor care va permite dezvoltarea economiei RM și a comerțului de export, și va susține procesul continuu de armonizare a legislației RM din sectorul transporturilor cu standardele, legislația și reglementările corespunzătoare ale UE.

Printre principiile ce stau la baza Strategiei, Guvernul a stabilit următoarele:

- a) investițiile în întreținerea infrastructurii existente sunt prioritare față de investițiile în construcția infrastructurii noi;
- b) traficul de tranzit trebuie direcționat pe rute de ocolire a localităților unde este posibil;
- c) la toate tipurile de transport siguranța transportului trebuie îmbunătățită astfel încât să corespundă cel puțin nivelului noilor state-membre ale UE până în 2022;
- d) dezvoltarea Portului Giurgiulești și asigurarea accesului direct la mare și conectării acestuia la coridorul central de dezvoltare (definit ca regiunea dintre mun. Chișinău și mun. Bălți) este o prioritate strategică pentru RM;
- e) conectarea rețelei de transport a RM la coridoarele internaționale de transport trebuie să faciliteze comerțul transfrontalier etc.

Rețeaua de drumuri publice din RM constituie 10.544 km, inclusiv: drumuri naționale – 3.677 km, locale – 6.867 km. La ora actuală Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor gestionează 9.344 km de drumuri, dintre care 3.336 km de drumuri naționale și 6.008 km de drumuri locale. Restul drumurilor cu lungimea de 1.200 km sunt gestionate de administrația publică locală din partea stângă a râului Nistru.

Conform ultimelor date, obținute de la Ministerul Transporturilor 92,5% din drumurile naționale și 46,1% din cele locale sunt cu îmbrăcăminte rutieră permanentă și semipermanentă (beton asfaltic, beton de ciment, mixturi bituminoase executate în situ). Ponderea acestora constituie 62,7% din întreaga rețea de 9.344 km. Starea drumurilor locale rămâne critică, numai 22% din lungimea acestora se află în stare bună sau mediocră, iar și restul în stare rea și foarte rea. Aceasta afectează grav accesul populației rurale la serviciile sociale, de învățământ, medicale, precum și accesul la piață. Declinul economic post-sovietic a provocat și o reducere considerabilă a cheltuielilor de întreținere a infrastructurii, inclusiv a drumurilor. Din aceste considerente s-a dat prioritate lucrărilor de reparație curentă și întreținere a rețelei existente. Neajunsurile în întreținerea drumurilor s-au evidențiat în ultimii cincisprezece ani datorită creșterii activității economice și, respectiv, sporirii volumului de trafic. Standardele și normele tehnice în domeniul rutier sunt învechite și nu corespund cerințelor actuale. Drept rezultat drumurile din RM, conform Raportului Global al Competitivității 2012-2013, realizat de Forumul Economic Mondial, sunt considerate printre cele mai rele din lume.

Potrivit planului de acțiuni privind implementarea Strategiei de transport și logistică pe anii 2013-2020, urmează a fi atinse următoarele obiective:

- a) asigurarea reabilitării, modernizării, reparației și întreținerii corespunzătoare:
  - a drumurilor din Rețeaua prioritară de drumuri naționale (1.730 km) până în anul 2018;
  - a altor drumuri naționale (1.360 km) până în 2022;
- b) asigurarea reparației și întreținerii corespunzătoare a drumurilor locale (6.008 km) până în 2022;
- c) asigurarea pe parcursul întregului an a accesului la rețeaua de drumuri naționale pe drumurile locale/rurale din toate localitățile țării.

Mai mult ca atât, Strategia prevede descentralizarea administrării drumurilor locale prin:

- trecerea unei părți a drumurilor locale mai importante, în drumuri regionale;
- transmiterea drumurilor locale rămase la balanța autorităților publice locale de nivelul al doilea cu asigurarea alocării de resurse din Fondul rutier pentru reparația și întreținerea acestora;
- asigurarea transferului de capacități pentru gestionarea eficientă a drumurilor locale.

Autoritatea responsabilă de realizarea acestui obiectiv este Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor în parteneriat cu AAPL de nivelul al doilea. Potrivit documentului, costul mediu de reparație a 1(unu) km de drum local este de 125.000 euro (fără TVA).

Potrivit Legii drumurilor nr. 509 din 22.06.95, fac parte integrantă din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile pentru parcare și staționare, plantațiile rutiere, indicatoarele de semnalizare și alte dotări pentru siguranța circulației. Cantoanele și clădirile de serviciu, bazele de producție, precum și orice terenuri, amenajări sau dotări aferente drumului, sunt anexe ale acestuia.

Legea 509 împarte drumurile din punctul de vedere al destinației în:

- a) drumuri publice – drumuri de utilitate publică destinate circulației rutiere și pietonale în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport rutier ale economiei naționale și ale populației și de apărare a țării. Aceste drumuri sunt proprietate publică;
- b) drumuri private – drumuri de utilitate privată destinate satisfacerii cerințelor proprii de circulație rutieră și pietonală în activitățile economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altele asemenea, drumurile de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, drumurile pentru organizările de șantier. Aceste drumuri sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

Legea 509 mai împarte drumurile în funcție de tipul de proprietate:

- a) drumuri proprietate publică a statului;
- b) drumuri proprietate publică a UAT;
- c) drumuri private.

Din punct de vedere funcțional, drumurile publice se împart în:

- 1) drumuri naționale – drumuri care sunt proprietate publică a statului și care asigură principalele legături rutiere internaționale, legătura între capitala țării și orașele-reședință, municipiile și obiectivele de importanță republicană, precum și legătura între ele,
- 2) drumuri locale – drumuri care asigură legătura între orașele-reședință și satele (comunele) din componența raionului, precum și legătura între sate (comune), inclusiv accesul spre ele dinspre drumurile naționale, și care sunt proprietate publică a UAT;
- 3) străzi – drumuri publice din interiorul localităților și care sunt proprietate publică a UAT;
- 4) drumuri comunale – drumuri care asigură legătura între satul-reședință de comună și satele componente sau obiectivele de interes comunal și care sunt proprietate publică a UAT.

Suprafețele de teren aferente drumului public sunt următoarele:

- 1) zona drumului public, care cuprinde:
  - a) ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: partea carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, pavilioane pentru pasageri, parcaje și platforme pentru staționarea mijloacelor de transport, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă;
  - b) zonele de siguranță – suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantațiile rutiere și pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, suprafețele ocupate de drumurile de vară destinate deplasării mașinilor și agregatelor agricole, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.
- 2) zonele de protecție, care cuprind suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului, asigurării condițiilor de întreținere și de circulație pe el. În limita zonelor de protecție se stabilesc cerințe specifice pentru proprietarii și utilizatorii de terenuri, prezentate în anexa nr. 2, secțiunea II. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 2, secțiunea I;



3) zona străzilor, care cuprinde partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Administrarea drumurilor naționale se asigură de către organul central de specialitate în domeniul drumurilor, iar administrarea drumurilor locale, comunale și a străzilor se asigură de către AAPL. Administrarea drumurilor are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea și întreținerea drumurilor. Potrivit art. 9 al Legii nr. 509 amplasarea obiectivelor care nu periclitează siguranța circulației în zona drumului public și/sau în zonele de protecție ale acestuia se efectuează numai în baza autorizației de amplasare a obiectivului în zona drumului public și/sau în zonele de protecție a acestuia, eliberată de către administratorul drumului. Repartizarea de terenuri pentru construcția de drumuri, corecții sau lărgiri de traseu și pentru alte lucrări necesare funcționalității drumului și asigurării siguranței circulației, precum și modul de despăgubire a proprietarilor de terenuri, se face în modul și în limitele stabilite în Codul funciar.

Cu scopul de a stabili bazele juridice, organizatorice și financiare de constituire și funcționare a fondului rutier, Parlamentul Republicii Moldova a aprobat Legea nr. 720 din 02.02.96 privind fondul rutier. Fondul rutier are o destinație specială, fiind utilizat pentru finanțarea:

- a) întreținerii, reparației și reconstrucției drumurilor publice naționale locale, comunale și a străzilor;
- b) proiectării de drumuri;
- c) dezvoltării bazei de producție a unităților care efectuează lucrări de întreținere a drumurilor, procurării tehnicii și utilajului pentru acestea;
- d) producerii de materiale de construcție rutieră;
- f) lucrărilor de cercetare științifică, de proiectare și construcție în domeniu;
- g) administrării gospodăriei drumurilor;
- h) cheltuielilor de deservire și rambursare a împrumuturilor cu destinație specială aprobate prin lege.

Modul de distribuire a mijloacelor fondului pentru drumurile publice naționale, locale, comunale și pentru străzi se aprobă anual de Guvern, ținându-se cont de faptul că cel puțin 50 la sută din ele se vor utiliza

pentru finanțarea drumurilor naționale. Sursele de constituire a fondului sunt:

- a) 80% începând cu anul 2012 din volumul total al accizelor la produsele petroliere, cu excepția gazului lichefiat, supuse accizelor;
- b) taxele rutiere percepute conform legislației fiscale;
- c) taxele pentru eliberarea autorizațiilor pentru transporturi auto internaționale de mărfuri și ocazionale de călători, în limita în care acestea nu formează bugetul autorității publice responsabile de eliberarea lor;
- d) amenzi aplicate pentru nerespectarea regulilor transportului de călători, deteriorarea drumurilor, construcțiilor și utilajelor rutiere, a plantațiilor aferente drumurilor;
- f) taxa pentru comercializarea gazelor naturale destinate utilizării în calitate de carburanți pentru unitățile de transport auto.

Cu o lungime aproape dublă în raport cu drumurile naționale, rețeaua drumurilor locale suferă în prezent de o finanțare insuficientă, arbitrară și discriminatorie. Deși întreținerea, reparația și construcția drumurilor locale și a străzilor reprezintă competențe proprii ale autorităților locale, acestea din urmă nu dispun de venituri proprii pentru exercitarea competențelor respective. Pentru ca să efectueze lucrări de întreținere și reparație a drumurilor locale (fără ca să mai pomenim construcția drumurilor, care reprezintă un lux pentru bugetele locale), autoritățile locale depind întru totul de resursele colectate și administrate la nivel central.

Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind APL stabilește și reglementează modul de organizare și funcționare a autorităților administrației publice în UAT și stabilește competența autorităților publice locale în diferite domenii, inclusiv în domeniul administrării, întreținerii și reparației drumurilor. Astfel, spre exemplu, art. 14, alin. (2), lit. „f” din Legea privind administrația publică locală prevede competența CL de a „decide asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, podurilor... precum și a întregii infrastructuri economice, sociale și de agrement de interes local”. În acest context, se poate afirma, că Legea privind administrația publică locală contravine Cartei Europene a Autonomiei Locale, Constituției și altor acte normative naționale care stabilesc că nu pot fi prevăzute competențe (atât proprii, cât și delegate), fără ca acestea să fie însoțite de resursele financiare necesare exercitării lor. În acest context, Carta Europeană a Autonomiei Locale menționează că

resursele financiare ale colectivităților locale trebuie să fie proporționale cu competențele prevăzute de Constituție sau de lege.

Mai mult ca atât, însăși Legea privind administrația publică locală prevede expres la art. 10 alin.(3) că AAPC nu pot să stabilească ori să impună competențe AAPL fără o evaluare prealabilă a impactului financiar pe care aceste competențe l-ar putea genera, fără o consultare prealabilă a AAPL de nivelul corespunzător și fără ca colectivitățile locale să fie asigurate cu mijloacele financiare necesare. De asemenea, art. 81 din aceeași lege stipulează că baza fiscală a AAPL trebuie să fie proporțională competențelor lor proprii prevăzute de Constituție și de alte acte legislative, precum și că este interzisă orice delegare de competențe fără alocarea de surse financiare, necesare pentru a se acoperi costul realizării competențelor respective. În plus, art. 3, lit. „e” din Legea privind descentralizarea administrativă stipulează că unul din principiile descentralizării administrative este principiul corespunderii resurselor cu competențele, care presupune corespunderea resurselor financiare și materiale alocate autorităților publice locale cu volumul și natura competențelor ce le sunt atribuite, pentru a asigura îndeplinirea eficientă a acestora, iar art. 6, alin. (4) menționează că delegarea de competențe este însoțită obligatoriu de asigurarea resurselor financiare necesare și suficiente realizării acestora. Art. 10, alin. (1) din aceeași lege prevede corelarea dintre transferul de competențe și transferul de resurse.

Astfel, numărul reglementărilor menite să garanteze autonomia financiară a AAPL este unul impresionant, în același timp fiind suficient de clar și univoc. Și totuși, cum rămâne cu competențele AAPL în domeniul drumurilor care au fost atribuite AAPL fără ca să fie însoțite de soluționarea problemei resurselor financiare? Nu reprezintă oare aceasta o încălcare a principiilor și prevederilor legale expuse mai sus? Această situație este rezultatul abordării fragmentare a reformei AAPL.

Legea privind finanțele publice locale nr. 397 din 16.10.2003 reglementează modul de repartizare a veniturilor între bugetele UAT, inclusiv a celor provenite din taxele pentru folosirea drumurilor de către autovehiculele înmatriculate în RM (50% din volumul total colectat pe teritoriul UAT respective); delimitarea competențelor în efectuarea cheltuielilor publice, inclusiv în ceea ce privește construcția și întreținerea drumurilor locale. În domeniul drumurilor, nu oferă careva soluții și resurse pentru AAPL – în rezultat, anume datorită acestei legi și sistemului de finanțe

publice locale instituit, AAPL nu are cele mai elementare capacități și posibilități de a influența situația în domeniul drumurilor.

Cu toate acestea, sursele disponibile ale AAPL nu sunt suficiente pentru a face față cerințelor reale de reparație și întreținere a drumurilor, nemaivorbind de construcție a acestora. În legislație există o delimitare destul de clară a competențelor în efectuarea cheltuielilor în domeniul construcției, întreținerii și reparației drumurilor locale. În realitate, însă, această literă a legii este inaplicabilă, pentru că marea majoritate a autorităților locale la aprobarea bugetelor locale nu pot planifica surse financiare în acest scop, din cauza lipsei resurselor și a veniturilor. Doar dacă pe parcursul executării bugetelor sunt vândute anumite terenuri sau sunt obținute anumite granturi, pot să apară resurse și respectiv cheltuieli pentru construcția și reparația drumurilor locale.

În prezent întreținerea și reparația drumurilor locale este finanțată din următoarele surse:

- 4) veniturile bugetelor locale, care sunt insuficiente și nu pot fi direcționate pentru drumuri, deoarece primează alte cheltuieli curente, care la rândul lor sunt cu greu și insuficient acoperite, mai ales în condițiile crizei economice actuale;
- 5) Fondul rutier; analizând hotărârile Guvernului de adoptare a Programelor privind repartizarea mijloacelor fondului rutier aprobate pentru fiecare an financiar separat observăm, că acestea pe lângă modul de distribuire a mijloacelor fondului rutier, determină exact și tipul lucrărilor de reparație a drumurilor publice locale pe obiecte distincte, astfel îngrădind dreptul APL de a decide independent asupra modului de direcționare a acestor mijloace conform priorităților lor. Un alt moment important, care poate fi observat din analiza Programelor privind repartizarea mijloacelor fondului rutier, este faptul că mijloacele planificate pentru finanțarea lucrărilor preconizate destinate drumurilor locale sunt într-un volum cu mult mai mic decât mijloacele planificate pentru drumurile naționale, chiar dacă rețeaua drumurilor locale are o lungime de aproape două ori mai mare decât cea a drumurilor naționale. În acest context e necesar de menționat faptul că urmează să fie revăzut mecanismul de repartizare a mijloacelor fondului rutier;
- 6) transferuri cu destinație specială, sub formă de alocații de la bugetul de stat pentru autoritățile administrației publice locale, destinate

finanțării cheltuielilor capitale. Prin legile bugetare anuale sunt stabilite alocații atât pentru autoritățile publice centrale, cât și pentru cele locale, destinate inclusiv pentru finanțarea cheltuielilor capitale pentru gospodăria drumurilor. Pe lângă faptul că mărimea acestor mijloace este destul de modestă pentru ca APL să soluționeze problemele ce țin de reparația și întreținerea drumurilor locale, aceste transferuri au un caracter titular cu indicarea exactă a obiectului supus reparației capitale și sumele acestora. De aceste alocații beneficiază doar anumite localități și în volume foarte diferite. În plus, repartizarea acestor mijloace este în mare parte influențată de factorul politic;

- 7) granturi și proiecte obținute de la donatori. Deși ne semnificative în raport cu întreaga rețea de drumuri locale, unele comunități cu capacități manageriale mai sporite și-au rezolvat parțial problema drumurilor prin obținerea unor granturi și câștigarea unor proiecte de la donatori (USAID, Comisia Uniunii Europene, Guvernul Japoniei, FISM etc.).

**Tabelul 5. Principalele competențe ale AAPL în domeniul administrării, întreținerii, reparației și construcției drumurilor**

Denumirea actului normativ	Art., alin.	Competențe AAPL în domeniul drumurilor
1	2	3
Legea privind administrația publică locală	14, alin. (2), lit. "f"  29, alin. (1), lit. „I”  art. 43, alin. (1), lit. „g”	- consiliului local decide asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, podurilor, precum și a întregii infrastructuri economice, sociale și de agrement de interes local; - primarul asigură securitatea traficului rutier și pietonal prin organizarea circulației transportului, prin întreținerea drumurilor, podurilor și instalarea semnelor rutiere în raza teritoriului administrat; - consiliul raional decide asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, podurilor.

1	2	3
Legea cu privire la descentralizarea administrativă	art. 4, alin. (1), lit. „d” art. 4, alin. (2), lit. „c”	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AAPL de nivelul întâi sunt responsabile de construcția, întreținerea și iluminarea străzilor și drumurilor publice locale;</li> <li>- AAPL de nivelul al doilea sunt responsabile de construcția, administrarea și repararea drumurilor de interes raional, precum și a infrastructurii rutiere;</li> </ul>
Legea drumurilor	art. 5, lit. “b” art. 7, alin. (2) art. 9, alin. (3) art. 13 art. 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>- administrarea, întreținerea și repararea drumurilor locale și străzilor se efectuează de către autoritățile administrației publice locale;</li> <li>- AAPL aprobă proiectele și eliberează autorizații de construire pentru amenajarea căilor de acces la drumurile publice, în conformitate cu procedura și cerințele stabilite prin lege, cu acordul organelor centrale de specialitate;</li> <li>- administratorul drumului eliberează, în cazuri excepționale și în conformitate cu procedura și cerințele stabilite prin lege, autorizații pentru executarea lucrărilor, amplasarea mijloacelor de producție și materialelor, precum și proiectarea și amplasarea în zona de protecție a drumului public a clădirilor, construcțiilor sau altor obiecte, ce nu țin de exploatarea drumului;</li> <li>- proprietarul sau administratorul drumului poartă răspundere pentru încălcarea prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru starea tehnică a drumului pe care îl deține sau administrează;</li> <li>- responsabilitatea materială a proprietarului sau administratorului drumului în fața participanților la trafic este stabilită de legislație;</li> <li>- primăriile coordonează activitățile de întreținere în stare bună a șanțurilor, podețelor de la intrările în curți, a plantațiilor și trotuarelor din dreptul locuințelor și a terenurilor pe care le deține populația pe sectoarele în care drumurile naționale și locale traversează localități.</li> </ul>

1	2	3
<p>Legea cu privire la siguranța traficului rutier</p>	<p>art. 16</p>	<p>De competența AAPL ține:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) administrarea, întreținerea, repararea și dotarea cu mijloace de semnalizare a drumurilor publice locale și a construcțiilor rutiere, în conformitate cu exigențele siguranței traficului rutier;</li> <li>b) amenajarea drumurilor publice locale pentru sistematizarea și organizarea traficului rutier în vederea garantării siguranței lui;</li> <li>c) înregistrarea și evidența autovehiculelor de transport public (microbuzelor, autobuzelor, troleibuzelor);</li> <li>d) întocmirea și actualizarea planurilor de organizare a traficului în localitățile urbane pentru îmbunătățirea fluenței și siguranței lui și pentru reducerea pe această cale a gradului de poluare a mediului înconjurător;</li> <li>e) stabilirea reglementărilor privind regimul de acces, circulație, staționare și parcare a diferitelor categorii de vehicule;</li> <li>f) amenajarea trotuarelor pentru pietoni, pistelor pentru bicicliști, drumurilor laterale pentru circulația vehiculelor cu tracțiune animală și a vehiculelor autopropulsate;</li> <li>g) asigurarea evacuării de pe drumurile publice și depozitării în locuri special amenajate a autovehiculelor, remorcilor la ele, caroseriilor sau subansamblurilor, devenite inutile din punct de vedere tehnic sau abandonate;</li> <li>h) asigurarea amenajării de locuri speciale pentru păstrarea vehiculelor cu tracțiune animală depistate circulând neregulamentar pe drumurile publice;</li> <li>i) elaborarea și aprobarea proiectelor de sistematizare a traficului rutier cu avizul poliției rutiere.</li> </ul> <p>- AAPL, sau, după caz, antreprenorul ori executantul lucrărilor de drum sunt obligați, în corespundere cu avizul Ministerului Afacerilor Interne, cu reglementările tehnice și cu standardele de stat în vigoare, să semnalizeze lucrările prin aplicarea de marcaje, instalarea de indicatoare sau de alte dispozitive speciale, pe care le mențin în permanentă stare de funcționare;</p>

1	2	3
	art. 34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- administratorul de drum este obligat să semnalizeze corespunzător, cât mai urgent orice obstacol, aflat pe partea carosabilă, care stânjenește sau pune în pericol siguranța traficului și să ia toate măsurile de înlăturare a acestui obstacol;</li> <li>- administratorul drumului este obligat să amenajeze, cu avizul poliției rutiere, stațiile vehiculelor de rută;</li> <li>- în caz de producere a unui accident în trafic rutier ca urmare a stării drumului, dotării lui necorespunzătoare sau incorecte cu mijloace de semnalizare, administratorul de drum, antreprenorul ori executantul lucrărilor de drum poartă răspundere în conformitate cu legislația în vigoare;</li> <li>- administratorul de drum este obligat să stabilească, la sesizarea poliției, limitări de viteză sau alte reglementări de circulație în zonele cu risc sporit de accident de pe sectoarele de drum aflate în administrarea sa și să ia măsuri de amenajare.</li> </ul>

**Sursa:** Statutul juridic și finanțarea drumurilor locale în Republica Moldova, Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul”, Politici Publice, nr. 1, 2010.

Astfel, sistemul finanțelor publice locale, precum și întregul mecanism de finanțare a drumurilor publice, urmează a fi reformate în vederea transferării în bugetele locale a resurselor necesare pentru întreținerea, reparația și construcția drumurilor locale.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1. Care sunt categoriile de terenuri cu destinație agricolă?

Terenurile cu destinație agricolă sunt divizate în următoarele categorii: (a) terenurile agricole (arabile, inclusiv serele, solariile și răsadnițele, pârloagele, livezile, viile, plantațiile de nuci, plantațiile de dud, arbuștii fructiferi, fânețele, pășunile, grădinile, loturile pomicole și altele asemenea – cele cu vegetație);



(b) terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de fâțări, de ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor agricole, de ferme zootehnice, inclusiv amenajările piscicole, precum și fâșiile forestiere, iazurile anti-erozionale, drumurile care servesc activităților agricole, instalațiile de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație; și (c) terenurile ocupate de culturi de plante energetice lemnoase (plop, salcie, salcâm) care au gradul de evaluare a fertilității naturale mai mic de 40 sau care se află în luncile râurilor ori în alte zone cu risc de inundații.

## **2. Din ce se constituie fondul forestier al RM?**

Fondul forestier al RM este constituit din pădurile, terenurile destinate împăduririi, terenurile afectate gospodăriei silvice, precum și terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice sau în Cadastrul funciar ca păduri și/sau plantații forestiere.

## **3. Care drumuri se consideră drumuri locale?**

Drumuri locale sunt drumurile care asigură legătura între orașele-reședință și satele (comunele) din componența raionului, precum și legătura între sate (comune), inclusiv accesul spre ele dinspre drumurile naționale, și care sunt proprietate publică a UAT.

## CAPITOLUL 11.

# PARTENERIATUL PUBLIC-PRIVAT, MIJLOC EFICIENT DE DEETATIZARE A PROPRIETĂȚII PUBLICE

### 11.1. CADRUL JURIDIC PRIVIND PARTENERIATUL PUBLIC-PRIVAT

Cadrul juridic privind parteneriatul public-privat se constituie din:

- 1) Legea nr. 397 din 16.10.2003 privind finanțele publice locale;
- 2) Legea nr. 534 din 13.07.95 cu privire la concesiuni;
- 3) Legea nr. 81 din 18.03.2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător;
- 4) Legea nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă;
- 5) Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală;
- 6) Legea nr. 96 din 13.04.2007 privind achizițiile publice;
- 7) Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice;
- 8) Legea nr.179 din 10.07.2008 cu privire la parteneriatul public-privat;
- 9) Hotărârea Guvernului nr. 245 din 19 aprilie 2012 cu privire la Consiliul Național pentru parteneriat public-privat;
- 10) Hotărârea Guvernului RM nr. 414 din 21.06.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind atragerea investițiilor în societățile comerciale cu capital public sau public-privat;
- 11) Hotărârea de Guvern nr. 419 din 18.06.2012 cu privire la aprobarea listei bunurilor proprietate a statului și a listei lucrărilor și serviciilor de interes public național propuse parteneriatului public-privat.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 245 a fost aprobat Regulamentul Consiliului Național pentru parteneriat public-privat, a fost constituită Componenta nominală a Consiliului Național pentru parteneriat public-privat. Consiliul pentru parteneriat public-privat este o structură

funcțională de competență generală, fără personalitate juridică, constituită pe lângă Guvern pentru evaluarea politicii statului în domeniul parteneriatului public-privat, pentru definirea priorităților și strategiilor de implementare a PPP în RM.

## 11.2. AVANTAJELE ȘI PRINCIPIILE DE BAZĂ ALE PARTENERIATULUI PUBLIC-PRIVAT

În pofida unei legislații relativ consistente privind PPP, în RM, pe moment, nu există condiții favorabile pentru dezvoltarea PPP – nici la nivel național, dar nici la nivel local. Totuși, având în vedere experiența unor altor state, pot fi evidențiate un șir de avantaje ale PPP, după cum urmează:

- a) fondurile private substituie fondurile publice, care sunt insuficiente și facilitează accesul la soluții de finanțare mai avantajoase;
- b) proiectul se realizează mai rapid, cu un risc redus de execuție;
- c) lucrând în parteneriat cu sectorul privat, autoritățile publice vor beneficia de instrumente prin care investitorii privați își mențin costurile la un nivel scăzut;
- d) proiectul se transmite în proprietatea autorităților publice după ce partenerul privat atinge plafonul stabilit al recuperării investiției sale, agreat la semnarea contractului;
- e) autoritățile publice pot prelua controlul asupra proiectului dacă acesta este operat ineficient sau dacă eșuează din diverse cauze;
- f) sectorul privat asigură servicii cu eficiență sporită, comparativ cu sectorul public.

Totuși, pentru ca proiectul să atingă rapid performanțele stabilite și apoi să se dezvolte constant sunt necesare un șir de condiții. Proiectele PPP sunt de regulă procese de lungă durată și, în cele mai multe cazuri, depășesc mandatul politic al autorității locale contractante, sau al conducătorului instituției publice. De aceea, succesul depinde de angajamentul autorității contractante de a sprijini proiectul pe tot parcursul acestuia, indiferent de rezultatul alegerilor. Procesul câteodată este îngreunat de tendința autorității contractante de a analiza foarte minuțios opțiunile, pentru a acoperi toate “aspectele” vizate ulterior de organele de control ale statului. Respectiv, se recomandă de oferit administratorului parteneriatului public o libertate mai mare în adoptarea deciziilor.

Nu întotdeauna se ia în considerație faptul, că obiectivul oricărui investitor privat este generarea venitului propriu. Așadar, proiectul trebuie să fie atractiv pentru investitori, prin elaborarea unui plan de afaceri solid, cu un flux garantat de venituri; structura proiectului trebuie să genereze profit atât pentru investitori, cât și pentru autoritatea publică contractantă. Este foarte important ca autoritatea contractantă să coopereze pe parcursul întregului proces prin consultanți calificați, întrucât negocierile cu investitorul selectat pot deveni, în anumite situații, anevoioase.

Întru asigurarea succesului maxim al proiectului de PPP, legislatorul a stabilit aplicarea în mod obligatoriu a următoarelor principii:

### **1) Principiul egalității de tratament, imparțialității și nediscriminării.**

Potrivit acestui principiu partenerul public asigură tuturor ofertanților un tratament egal în cadrul oricărui element sau oricărei etape a procedurii de selectare a partenerului privat. În toate cazurile, criteriile de selectare a partenerului privat vor fi clare și nediscriminatorii. Cerințele tehnice trebuie să permită accesul egal al ofertanților și să nu aibă drept efect crearea de obstacole nejustificate sau limitarea concurenței;

### **2) Principiul transparenței.** În procesul de stabilire a unui parteneriat public-privat, partenerul public asigură selectarea obiectivă a partenerului privat și totodată cel mai înalt nivel posibil de informare a publicului, ținând cont de obiectivul, de natura și de valoarea obiectului parteneriatului public-privat. Partenerul public este obligat să asigure publicarea comunicatelor informative în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Cuprinsul altor documente și informații ce țin de procedura de selectare a partenerului privat se publică pe pagina web a APP, precum și pe alte pagini web, la decizia partenerului public. În procedura de selectare a partenerului privat, partenerul public asigură accesul tuturor ofertanților la aceeași informație, indiferent dacă o consideră ca pertinentă sau nu pentru procesul de pregătire a ofertelor sau de participare la procedura de selectare, precum și accesul la informația despre condițiile și criteriile de selectare a partenerului privat. Ședințele comisiei de selectare a partenerului privat sunt publice, iar rezultatele finale ale procesului de selectare se fac publice prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și pe pagina web a Agenției;

### **3) Principiul proporționalității.** În procesul de stabilire și de realizare a PPP, partenerul public este în drept să întreprindă ori să ceară partenerului privat să întreprindă doar acțiunile care:

- a) vor avea drept rezultat atingerea obiectivului PPP sau îndeplinirea obligațiilor asumate de partenerul privat;
- b) sunt necesare și au legătură cu obiectul PPP;
- c) sunt comparabile cu importanța obiectivului PPP, ținându-se cont atât de scop, cât și de consecințe;
- d) vor restricționa sau vor afecta negativ cel mai puțin partenerul privat.

În cazul încălcării unilaterale de către partenerul public a obligațiilor asumate în cadrul PPP, partenerul privat este în drept să solicite reparația tuturor prejudiciilor cauzate, inclusiv recuperarea venitului ratat. Legea mai stabilește, că reparația prejudiciilor cauzate partenerului privat se efectuează de la bugetul partenerului public.

**4) Principiul echilibrului.** PPP trebuie să se bazeze pe echilibrul dintre drepturile, obligațiile și beneficiile partenerului public și cele ale partenerului privat. Repartizarea riscurilor între partenerul public și partenerul privat se efectuează în conformitate cu clauzele contractului încheiat între ei, în care se nominalizează fiecare tip de risc și partea din risc repartizată fiecărui partener. În toate cazurile, partenerul privat, indiferent de forma PPP, este obligat să suporte cel puțin o parte din riscul comercial. În cazul în care partenerul privat refuză preluarea a cel puțin unei părți din riscul comercial, indiferent de natura acestuia sau de prevederile oricărei alte legi sau act normativ, raportul nu va fi considerat drept PPP;

**5) Principiul asigurării concurenței.** În procesul de selectare a partenerului privat, partenerul public nu este în drept să limiteze în nici un mod concurența dintre ofertanți. Se interzice participarea simultană și independentă la procedura de selectare a partenerului privat a persoanelor juridice și a filialelor acestora în calitate de ofertanți. La stabilirea numărului de ofertanți invitați trebuie să se ia în considerare necesitatea asigurării unei concurențe reale;

**6) Principiul libertății contractului.** În cazul în care legea nu prevede altfel, părțile PPP sunt în drept să-și determine în mod liber drepturile și obligațiile care se stabilesc prin contract;

**7) Principiul cooperării.** Partenerul public acordă asistență partenerului privat în procesul de obținere a permisiunilor, autorizațiilor și altor documente aferente realizării parteneriatului public-privat, prevăzută de legislație sau de contract. Partenerul public nu este în drept să refuze fără un temei prevăzut de lege eliberarea permisiunilor, autorizațiilor și

altor documente aferente realizării PPP pe care l-a inițiat dacă eliberarea se efectuează conform legislației.

Pentru desfășurarea procedurii de selectare a partenerului privat, partenerul public creează Comisia de selectare a partenerului privat pentru fiecare bun propus ca obiect al parteneriatului public-privat. Un obiect poate fi propus PPP numai în cazul în care acesta este inclus în lista aprobată de către Guvern sau autoritatea publică deliberativă a UAT, precum și a UTAG. Lista bunurilor proprietate a statului și lista lucrărilor și serviciilor de interes public național, precum și a obiectivelor proiectelor de PPP este întocmită la propunerile autorităților publice centrale și se aprobă de Guvern în modul stabilit. Lista bunurilor proprietate a UAT și serviciilor de interes public local, precum și a obiectivelor proiectelor de PPP este întocmită de către organele executive ale UAT și se aprobă de consiliile respective.

### **11.3. FORME, MODALITĂȚI ȘI PARTICULARITĂȚI DE IMPLEMENTARE A PARTENERIATULUI PUBLIC-PRIVAT**

În conformitate cu Legea nr. 179 din 10.07.2008, PPP se realizează prin următoarele forme:

- a) contract de antrepriză/prestări servicii;
- b) contract de administrare fiduciară;
- c) contract de locațiune/arendă;
- d) contract de concesiune;
- e) contract de SC sau de societate civilă.

Realizarea PPP prin intermediul contractului de antrepriză / prestări servicii are ca obiect prestarea de servicii publice de către o gospodărie comunală, executarea contra plată a lucrărilor de reparație capitală, de-servirea atât a elementelor infrastructurii, cât și a altor bunuri ca obiect al PPP, evidența consumului de resurse, prezentarea facturilor pentru consumatori. Acest tip de contract este reglementat de art. 931-978 ale Codului civil al RM. Un principiu de bază al contractului de antrepriză este libertatea de a alege modul de efectuare a lucrărilor sau de prestare a serviciilor. Acest principiu rezultă din faptul că antreprenorul sau prestatorul ca profesioniști, specialiști în domeniul respectiv mai bine ca oricine știu care sunt modalitățile de efectuare a lucrărilor și prestare a

serviciilor și care este cea mai rațională, mai efectivă în situația concretă. Prin urmare, beneficiarul nu este în drept să influențeze alegerea acestei modalități. Alt principiu de bază al activității de antrepriză sau prestări de servicii este autonomia, independența prestatorului în activitatea sa pe tot parcursul executării obligațiilor contractuale. Între antreprenor sau prestator și beneficiar nu există și nici nu pot exista careva legături de subordonare.

Realizarea PPP prin intermediul contractului de administrare fiduciară are ca obiect asigurarea unei bune gestionări a proprietății publice bazată pe criteriile de performanță stabilite în contract. În acest caz, partenerul public transmite partenerului privat gestionarea riscurilor de management și a riscurilor legate de asigurarea funcționării obiectului PPP, dacă contractul nu prevede altfel. Specificul acestui gen de contract a fost examinat în capitolele anterioare ale prezentei lucrări.

Realizarea PPP prin intermediul contractului de locațiune/arendă are ca obiect transmiterea în posesiune și folosință temporară a BPP. Partenerul privat este responsabil de utilizarea la destinație a bunului și de colectarea plăților pentru lucrările efectuate și serviciile prestate. Prețul contractului se stabilește de către părți și nu poate fi mai mic de cuantumul minim al chiriei stabilit în legea anuală a bugetului de stat. Și acest contract a fost examinat detaliat anterior în prezenta lucrare.

Realizarea PPP prin intermediul contractului de concesiune are loc în conformitate cu legislația privind concesiunile.

PPP poate fi realizat și prin asocierea partenerului public și partenerului privat, fie în baza unui contract de societate civilă, fără crearea vreunei persoane juridice, fie prin crearea unei SC (SRL ori SA) având la bază capital mixt (public-privat). PPP sub formă de SC poate fi inițiat inclusiv prin vîndere prin concurs de către partenerul public a unei cote-părți din capitalul social al societății comerciale.

Contractul de societate civilă este reglementat de art. art. 1339 – 1354 ale Codului civil al RM. Prin contract de societate civilă, două sau mai multe persoane (asociați, participanți) se obligă reciproc să urmărească în comun scopuri economice ori alte scopuri, fără a constitui o persoană juridică, împărțind între ele foloasele și pierderile. Contribuțiile pot consta din bunuri, inclusiv din drepturi patrimoniale. Dacă prin contract nu s-a dispus altfel, contribuțiile devin proprietate comună a participanților. De patrimoniu social aparține ceea ce s-a dobândit în baza unui drept

ce ține de acel patrimoniu și ceea ce s-a dobândit ca despăgubire pentru distrugerea, pierderea sau deteriorarea unui obiect din el.

Dacă în contract nu este prevăzut altfel, asociații gestionează împreună actele societății civile și reprezintă împreună societatea în exterior. Fiecare asociat are dreptul să participe la emiterea deciziilor comune. Codul civil indică expres, că orice clauză contrară acestui drept este nulă. Legislatorul oferă asociaților dreptul stabilirii regulilor de participare la venituri și la pierderi. Dacă în contract nu este prevăzut altfel, asociații participă la venituri și suportă pierderile proporțional cotelor-părți ce le revin din patrimoniul social. Clauza care atribuie unui asociat toate veniturile obținute de societate sau îl eliberează de toate pierderile, care exclude un asociat de la împărțirea venitului sau pune în sarcina acestuia toate pierderile este nulă. Totodată, fiecare asociat are dreptul de a cere oricărui alt asociat să urmărească scopul societății civile cu diligența necesară în raporturi de acest fel.

Modul de constituire, funcționare, reorganizare și lichidare a SRL este reglementat de Legea nr. 135 din 14.06.2007 privind societățile cu răspundere limitată, iar modul de înființare, dizolvare (lichidare) și statutul juridic al SA, drepturile și obligațiile acționarilor, ale membrilor organelor de conducere și ale altor persoane cu funcții de răspundere ale societății, de Legea nr. 1134 din 02.04.97 privind societățile pe acțiuni.

Relația de PPP se stabilește doar în bază de concurs, indiferent de forma lui contractuală de realizare.

### 11.4. MODALITĂȚI DE REALIZARE A CONTRACTELOR PPP

În funcție de nivelul de implicare a partenerului privat, legislatorul definește următoarele modalități de realizare a contractelor de PPP:

- a) *proiectare-construcție-operare* (DBO), prin care construcția și exploatarea obiectului PPP sunt transferate partenerului privat pentru cel mult 50 de ani. Proiectul de PPP se poate finanța integral de către partenerul privat. La expirarea contractului încheiat cu partenerul public, obiectul PPP se transferă cu titlu gratuit partenerului public în bună stare, funcțional și liber de orice sarcină sau obligație;
- b) *construcție-operare-reînnoire* (BOR), prin care partenerul privat își asumă finanțarea construcției obiectului PPP, precum și toate



- costurile de întreținere a acestuia pe o durată de cel mult 50 de ani. Partenerului privat i se permite perceperea, în conformitate cu legislația în vigoare, a tarifelor corespunzătoare pentru utilizarea bunului public într-o perioadă stabilită. La expirarea contractului, obiectul PPP se transferă cu titlu gratuit partenerului public în bună stare, funcțional și liber de orice sarcină sau obligație;
- c) *construcție-operare-transfer* (BOT), prin care partenerul privat își asumă construcția, finanțarea, exploatarea și întreținerea unui bun public. Investitorului i se permite să perceapă tarife de utilizare pentru a-și recupera investiția și a-și acoperi costurile de întreținere, precum și pentru a obține un profit rezonabil. La finalizarea contractului, bunul public este transferat cu titlu gratuit autorității publice în bună stare și liber de orice sarcină sau obligație;
- d) *construcție-transfer-operare* (LDO), prin care partenerul privat își asumă construcția unui bun care se transmite în proprietate partenerului public imediat după finalizarea construcției, iar partenerul public, la rândul său, îl transmite în folosință partenerului privat;
- e) *locațiune-dezvoltare-operare*, prin care partenerul privat obține în folosință temporară sau în posesiune și folosință temporară un bun public, obligându-se să achite în rate prețul acestuia în decursul unei perioade care nu va depăși 50 de ani. Dacă în contract nu se prevede altfel, partenerul public dobândește dreptul de a obține venituri din furnizarea serviciilor de către partenerul privat, iar la finalizarea contractului, bunul public este transferat autorității publice în bună stare și liber de orice sarcină sau obligație;
- f) *reabilitare-operare-transfer*, prin care bunul public este transferat partenerului privat, care are obligația de a reabilita, opera și întreține bunul public pentru o perioadă care nu poate depăși 50 de ani. La expirarea contractului, bunul public se transferă cu titlu gratuit partenerului public în bună stare, funcțional și liber de orice sarcină sau obligație.

Prin lege au fost determinate și unele particularități față de formele contractuale de realizare a PPP. Indiferent de forma de realizare a PPP, contractul încheiat între partenerul public și partenerul privat trebuie să conțină cel puțin următoarele:

- a) date despre părțile contractante;

- b) drepturile și obligațiile părților, după caz:
- obligația partenerului privat privind crearea și reconstrucția obiectului PPP;
  - obligația partenerului privind efectuarea reparației obiectului PPP în cazul în care acest fapt a fost inclus în lista cerințelor partenerului public sau a fost asumat de partenerul privat la etapa desfășurării concursului de selectare a partenerului privat;
  - obligația partenerului privat cu privire la păstrarea, în conformitate cu legislația, a facilităților pentru unele categorii ale populației;
  - obligația partenerului public privind cofinanțarea obiectului PPP;
- c) descrierea (caracteristica tehnico-economică) a obiectului PPP;
- d) termenul contractului și etapele de realizare a PPP, volumul investițiilor partenerului public și ale partenerului privat;
- e) termenul de dare în exploatare a obiectului PPP, după caz;
- f) reguli privind modul de folosire a terenului aflat în proprietatea partenerului public;
- g) date privind volumul bunurilor care urmează a fi produse, al lucrărilor care urmează a fi executate, al serviciilor care urmează a fi prestate, precum și date privind calitatea lor, după caz;
- h) mărimea plății pentru utilizarea obiectului PPP, forma, termenul și procedura de achitare;
- i) clauze privind repartizarea riscurilor;
- j) modalitatea și procedura de restituire a obiectului PPP în momentul expirării termenului PPP, după caz;
- k) clauza de reparare/despăgubire a prejudiciilor; răspunderea pentru neexecutarea obligațiilor în cazul rezoluțiunii, rezilierii și/sau revocării contractului, după caz;
- l) criteriile de performanță în cazul contractului de administrare fiduciară.

Consiliul Național pentru Parteneriatul Public-Privat din SUA (Pagina web a Consiliului Național pentru Parteneriatul Public-Privat, SUA) prezintă aceste cinci elemente punând la dispoziție și alte informații utile la temă<sup>7</sup>, a identificat cinci elemente de succes care pot fi luate în considerare în realizarea unui PPP:

<sup>7</sup> vezi: [www.ncppp.org](http://www.ncppp.org), [www.ncppp.org](http://www.ncppp.org), <http://solvenet.org/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/32NEWSLETTE R%2010 3%20RO. PDF>

**1) Elementul politic.** Un PPP își poate realiza obiectivele doar dacă există un angajament clar din partea factorilor de decizie. Persoane cu putere decizională din partea administrației trebuie să își dorească să se implice în mod activ și să sprijine conceptul de PPP, mai mult decât atât, trebuie să asigure coordonarea și conducerea fiecărui proiect de parteneriat. Un conducător politic bine informat poate juca un rol important în minimalizarea posibilelor efecte negative datorate comunicării incorecte, percepțiilor greșite în legătură cu rezultatele scontate și beneficiile unui proiect de parteneriat în derulare;

**2) Implicarea sectorului public.** Din momentul în care PPP a fost agreat, sectorul public trebuie să rămână implicat în mod activ în derularea proiectului. Monitorizarea în cursul proiectului a performanțelor îndeplinite este un element de bază în asigurarea succesului. Această monitorizare trebuie făcută în mod sistematic printr-un grafic zilnic, săptămânal, lunar pentru fiecare din activitățile cuprinse în proiect și pentru fiecare dintre partenerii implicați. De cele mai multe ori acest grafic de monitorizare face parte integrată din înțelegerea contractuală semnată de către parteneri. Monitorizarea va avea un rol pozitiv și va fi flexibilă propunerilor de soluții care vor trebui luate datorită schimbărilor apărute în mediul de afaceri și economic;

**3) Un plan bine pus la punct.** Încă de la început fiecare partener trebuie să își definească foarte exact obiectivele pe care și le propune. Plecând de la obiectivele propuse în plan, proiectul va fi elaborat cu cea mai mare atenție. Dacă se consideră necesar, la acest punct se poate apela chiar la un expert independent, lucru care ar crește șansele de succes ale proiectului. Un plan bine elaborat descrie în detaliu, în mod clar, responsabilitățile celor două părți atât pentru sectorul public, cât și pentru partenerul privat, dar mai ales mecanismul de soluționare a eventualelor litigii sau posibile neînțelegeri;

**4) Comunicarea cu părțile implicate.** Un proiect PPP are efecte nu doar asupra reprezentanților oficiali ai sectorului public și ai partenerilor proiectului public-privat, ci și asupra altor categorii cum ar fi: salariații, cei care beneficiază de serviciul prestat, presa, sindicatele din domeniu, alte grupuri de interes. Toate aceste persoane pot avea o opinie personală și de cele mai multe ori o concepție greșită despre parteneriat și beneficiile lui pentru publicul larg. Din acest punct de vedere este foarte importantă comunicarea deschisă cu toate părțile implicate sau

grupuri de interes pentru a minimiza rezistența pe care ar putea să o opună pentru încheierea unui astfel de parteneriat. Prin comunicare se poate atrage comunitatea de partea proiectului, iar acest lucru presupune atât înțelegerea diferențelor culturale, analizarea grupurilor de interes și nu în ultimul rând implicarea beneficiarilor de produse și servicii;

**5) Alegerea corectă a partenerului.** Oferta cea mai "ieftină" (lowest bid) nu este întotdeauna metoda cea mai bună pentru alegerea partenerului. Oferta cea mai "valoroasă" (best value) este elementul critic într-o relație de parteneriat de lungă durată și este aspectul central al unui proiect de succes. Experiența candidatului în domeniul care face obiectul proiectului reprezintă modul prin care se poate face cel mai bine selecția partenerului. Cel mai simplu mod de selectare după acest ultim criteriu este listarea potențialilor parteneri printr-un mecanism unitar.

### 11.5. ETAPE, PROCEDURI DE ÎNIȚIERE A PARTENERIATULUI PUBLIC-PRIVAT ȘI DE SELECTARE A PARTENERULUI PRIVAT

În RM, PPP se află într-o fază incipientă. Aceasta se datorează mai multor factori, dar printre principalii este lipsa de comunicare eficientă între sectorul public și cel privat, existența barierelor instituționale, uneori legale, precum și de pregătirea insuficientă a personalului din cadrul administrației publice. Se poate remarca și o reținere din partea sectorului public în utilizarea PPP deoarece în cadrul primăriilor nu există persoane responsabile cu capacitate de adoptare a deciziilor, care ar dirija acest proces și capabili să nu lase în seama sectorului privat cea mai mare parte a riscurilor. Aceasta face ca PPP să devină puțin atractivă. Pentru a căpăta încredere în folosirea acestui tip de proiect ar fi necesare mai multe exemple de succes comunicate publicului beneficiar despre realizarea obiectivelor propuse în proiectele derulate până în prezent, concomitent cu identificarea cauzelor care au generat obstacolele deja existente și respectiv a modalităților concrete de surmontare.

Un alt motiv care a făcut, cel puțin până acum, ca sectorul privat să nu opteze pentru sistemul PPP a fost cel financiar. Un proiect în domeniul utilităților publice presupune cu rare excepții sume considerabile. Constrângerile legate de finanțare țin pe de o parte de forța financiară scăzută a sectorului privat (dacă luăm în calcul cu precădere investitorii locali),

iar pe de altă parte, de gradul de acoperire a riscului financiar. În acest sens nu este nevoie de acordarea unor facilități investitorilor, ci de creat un mediu de afaceri prielnic la general pentru încurajarea investițiilor. Aceste preocupări ale investitorului urmează a fi luate în calcul la fiecare etapă a implementării PPP.

Procesul de realizare a PPP trece prin două mari faze: una ține de un proces decizional, ce se finalizează prin selectarea partenerului privat și semnarea contractului, iar cealaltă include o procedură administrativă ce asigură implementarea proiectului.

Procedura de inițiere a PPP și procedura de selectare a partenerului privat includ următoarele etape:

- a) identificarea de către partenerul public a obiectului și a obiectivului PPP;
- b) elaborarea, de către partenerul public, grupul de experți sau de către persoana desemnată de aceștia, a unui studiu de fezabilitate care să demonstreze oportunitatea inițierii PPP – justificarea tehnică și economică a proiectului de PPP, caracteristicile principale, indicatorii tehnico-economici ai PPP, identificarea și analiza riscurilor (riscul politic, legislativ, financiar și economic, riscul de executare, de mediu);
- c) avizarea studiului de fezabilitate de către Agenția patrimoniului Public;
- d) elaborarea și aprobarea de către partenerul public a documentației necesare concursului de selectare a partenerului privat, care include:
  - descrierea obiectului PPP;
  - condițiile realizării PPP;
  - modelul contractului de PPP;
- e) desemnarea de către partenerul public a membrilor comisiei de selectare a partenerului privat;
- f) publicarea în M.O. al Republicii Moldova a unui comunicat informativ privind desfășurarea concursului de selectare a partenerului privat, care trebuie să conțină:
  - denumirea partenerului public;
  - descrierea obiectului PPP, indicarea ariei geografice de amplasare a acestuia;
  - durata PPP;

- informație despre procedurile de selectare a partenerului privat;
  - informație despre modalitatea obținerii documentației de concurs;
  - cerințele față de ofertanți și datele care urmează a fi incluse în ofertă;
  - informație despre criteriile de selectare a celei mai bune oferte și/sau despre criteriile aplicate în cazul unui dialog competitiv etc.
- g) transmiterea spre publicare sau publicarea pe pagina web a Agenției, a documentației necesare concursului de selectare a partenerului privat;
- h) primirea și examinarea ofertelor;
- i) adoptarea deciziei asupra desemnării partenerului privat sau respingerii tuturor ofertelor primite.

Pentru desfășurarea procedurii de selectare a partenerului privat, partenerul public creează o comisie de selectare a partenerului privat pentru fiecare bun propus ca obiect al PPP. Comisia va fi formată dintr-un număr impar de membri persoane fizice, nu mai mic de 5, care trebuie să includă cel puțin un specialist în economie, un specialist în jurisprudență, un reprezentant al Agenției și un specialist în domeniul în care se inițiază parteneriatul public-privat. Comisia este condusă de un președinte, desemnat de partenerul public.

Comisia de selectare a partenerului privat îndeplinește următoarele funcții:

- a) primește cererile de participare și de selectare a partenerului privat la concurs, verifică respectarea lor;
- b) aprobă comunicate informative privind desfășurarea concursului public de selectare a partenerului privat;
- c) pune la dispoziția participanților la concurs documentația respectivă și explică modul ei de completare; asigură, după caz, participanților la concurs acces pentru examinarea prealabilă a obiectului propus spre PPP și a documentației standard, oferă explicațiile necesare;
- d) asigură păstrarea ofertelor în safeu securizat;
- e) primește ofertele înaintate de ofertanți, examinează și evaluează ofertele;

- f) realizează preselecția/selecția ofertanților, desemnează învingătorul concursului și informează în scris participanții la concurs despre rezultate;
- g) transmite spre publicare în M.O. al RM și pe pagina web a Agenției informația despre rezultatele procedurii de selectare a partenerului privat.

Ședința comisiei de selectare a partenerului privat este deliberativă dacă la ea participă cel puțin 2/3 din membrii comisiei. Deciziile comisiei se adoptă cu majoritatea simplă de voturi din numărul total al membrilor ei. Fiecare membru are dreptul la un singur vot. Nu pot fi membri ai comisiei de selectare a partenerului privat participanții la concurs, persoanele care fac parte din conducerea persoanei juridice care a depus cerere de participare la concurs și nici persoanele afiliate acesteia.

Pentru participare la concurs, ofertantul înaintează comisiei de selectare a partenerului privat o ofertă, care trebuie să conțină:

- a) denumirea sau numele ofertantului, sediul sau domiciliul lui;
- b) experiența ofertantului în domeniul obiectului PPP propus;
- c) descrierea perspectivei de dezvoltare a obiectului PPP;
- d) confirmarea de către ofertant a abilităților sale de realizare a obiectivelor PPP, precum și a veridicității documentelor prezentate;
- e) propunerea tehnică și financiară privind realizarea proiectului de PPP;
- f) date despre calitatea preconizată a bunurilor, lucrărilor sau serviciilor, după caz;
- g) informație privind etapele de realizare a proiectului de PPP cu descrierea completă a lucrărilor din fiecare etapă;
- h) cerințele față de garanțiile date de partenerul public sau de stat;
- i) informație despre tarifele pe care ofertantul intenționează să le aplice, după caz;
- j) în funcție de specificul obiectului PPP, și alte informații în conformitate cu documentele de concurs obținute de la partenerul public.

În cel mult 30 de zile calendaristice din data expirării termenului comunicatului informativ, comisia de selectare a partenerului privat examinează ofertele depuse. Acestea se evaluează potrivit criteriilor stabilite în comunicatul informativ. Fiecare membru al comisiei trebuie să

prezintă în scris președintelui comisiei opinia sa argumentată privind fiecare ofertă, ținând cont de corespunderea acesteia criteriilor stabilite.

### **Criterii de apreciere a celei mai avantajoase oferte:**

- a) calitatea;
- b) prețul;
- c) valoarea tehnică;
- d) caracterul estetic și funcțional;
- e) caracteristicile de mediu;
- f) costurile de funcționare;
- g) rentabilitatea;
- h) serviciile post-vânzare și asistența tehnică, data livrării și termenul de livrare sau de execuție.

Pentru a se încheia contract cu cea mai avantajoasă ofertă din punct de vedere economic, comisia de selectare a partenerului privat evaluează ofertele potrivit următoarelor criterii: calitatea, prețul, valoarea tehnică, caracterul estetic și funcțional, caracteristicile de mediu, costurile de funcționare, rentabilitatea, serviciile post-vânzare și asistența tehnică, data livrării și termenul de livrare sau de execuție. După examinarea tuturor ofertelor primite, comisia de selectare a partenerului privat întocmește raportul de evaluare a ofertelor recepționate și decide asupra desemnării partenerului privat sau respingerii tuturor ofertelor.

După desemnarea celei mai bune oferte, comisia de selectare a partenerului privat elaborează, în cel mult 30 de zile de la data deciziei respective, un proiect de contract care să întrunească datele prevăzute la art. 20 și îl va transmite ofertantului desemnat învingător. Proiectul de contract se negociază în cel mult 30 de zile calendaristice din data primirii lui de către ofertantul desemnat învingător. În cazul în care în acest termen, ofertantul desemnat învingător refuză semnarea contractului, comisia pentru selectarea partenerului privat este în drept să desemneze în calitate de învingător ofertantul clasat pe locul imediat următor, conform rezultatelor evaluării. Proiectul contractului de PPP în forma negociată urmează a fi aprobat și semnat de autoritatea publică abilitată. În funcție de clauzele acordului semnat, partenerul public și cel privat încep executarea obligațiilor asumate, până când PPP nu încetează. Încetarea PPP poate avea loc:



- a) La expirarea contractului încheiat între partenerul public și partenerul privat;
- b) în baza acordului dintre partenerul public și partenerul privat;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

În cazul încetării contractului de PPP prin expirare, partenerul privat este obligat să restituie în mod gratuit partenerului public bunurile libere de orice sarcini. În cazul încetării PPP, partenerul privat este obligat să asigure continuitatea activității sau prestării serviciilor în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către partenerul public.

În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminențe producerea unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea desfășurării activității sau prestării serviciului de interes public, partenerul privat notifică imediat partenerul public despre acest fapt în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau a serviciului.

### Întrebări de autoevaluare:

#### 1. Care sunt principiile PPP?

PPP are următoarele principii: (a) egalității de tratament, imparțialității și nediscriminării; (b) transparenței; (c) proporționalității; (d) echilibrului; (e) asigurării concurenței; (f) libertății contractului și (g) cooperării.

#### 2. Care sunt cele cinci elemente de succes în realizarea unui PPP?

Elementele de succes în realizarea unui PPP sunt: (1) elementul politic; (2) implicarea sectorului public; (3) un plan bine pus la punct; (4) comunicarea cu părțile implicate și (5) alegerea corectă a partenerului.

#### 3. Care sunt criteriile de apreciere a celei mai avantajoase oferte de PPP:

Principalele criterii de apreciere a celei mai avantajoase oferte de PPP sunt (1) calitatea; (2) prețul; (3) valoarea tehnică; (4) caracterul estetic și funcțional; (5) caracteristicile de mediu; (6) costurile de funcționare; (7) rentabilitatea; (8) serviciile post-vânzare și asistența tehnică, data livrării și termenul de livrare sau de execuție.

## GLOSAR

**ADMINISTRARE** – totalitatea activităților organizatorice și decizionale ale autorităților publice, în competența cărora intră crearea condițiilor favorabile pentru folosirea rațională și protecția patrimoniului public;

**ADMINISTRARE A PROPRIETĂȚII PUBLICE** – activitate ce ține de exercitarea și modificarea dreptului de proprietate al statului sau al UAT;

**AMENAJARE A TERITORIULUI** – complex de activități, prevăzute la art.1, 2 și altele din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, pentru coordonarea politicii economice, sociale, culturale și ecologice în conformitate cu valorile fundamentale ale societății luate în ansamblu, în vederea realizării unui cadru natural și construit armonios, care să favorizeze viața socială și culturală a populației;

**ATRIBUIRE ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ A TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚIA INDIVIDUALĂ DE LOCUINȚE** – procedură juridică potrivit căreia AAPL transmit în proprietate terenuri din intravilanul localității pentru construcția individuală de locuințe. Atribuirea terenurilor pentru construcția individuală de locuințe se efectuează conform articolelor 9, 11, 42 și 46 din Codul funciar, legislației cu privire la locuințe, Legii privind administrația publică locală etc.;

**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE** – act, eliberat de către autoritatea executivă a administrației publice locale prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate în modul stabilit de Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și alte acte normative;

**AUTORIZAȚIE DE DESFIINȚARE** – act, eliberat de către autoritatea executivă a administrației publice locale, prin care se autorizează executarea lucrărilor de demolare, totală sau parțială, a unei construcții/amenajări în condițiile Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;

**BORNĂ DE HOTAR** – bloc sau stâlp scund, din lemn, piatră ori beton armat, care fixează și marchează punctele geodezice ori topografice pe teren (la fața locului), care marchează hotarele, marginea sau punctul caracteristic al unui teren. Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate se interzice, iar distrugerea intenționată a acestora și/sau a punctelor rețelei geodezice atrage după sine răspunderea contravențională conform alin. (2) al art. 93 din Codul contravențional (*nr. 218 din 24.10.2008*);

**BUN IMOBIL** – terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile, încăperile izolate și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile ale căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor;

**BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ** – bunurile cu drept de proprietate a statului sau a UAT, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra cărora ține de competența Guvernului sau a autorităților administrației publice locale;

**BUNURI ALE DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI** – totalitate a bunurilor mobile și imobile care aparțin statului, dar care nu fac parte din domeniul public al statului, fiind alienabile, sesizabile și prescriptibile;

**BUNURI ALE DOMENIULUI PRIVAT AL UAT** – totalitate a bunurilor mobile și imobile, care aparțin raionului, UTAG, orașului, municipiului, satului, comunei, dar care nu fac parte din domeniul public al acestora, fiind alienabile, sesizabile și prescriptibile;

**BUNURI ALE DOMENIULUI PUBLIC AL STATULUI** – totalitatea bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public național și care aparțin în mod exclusiv și perpetuu statului, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile;

**BUNURI ALE DOMENIULUI PUBLIC AL UAT** – totalitatea bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public local și care aparțin în mod exclusiv și perpetuu raionului, UTAG, orașului, municipiului, satului, comunei, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile;

**CADASTRU** – sistem informațional de stat ce conține înscrisuri despre terenuri, despre obiectele aferente lor și despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile și cadastre specializate;

**CADASTRU AL BUNURILOR IMOBILE** – cadastru general al țării în care se identifică, se descriu, se estimează și se reprezintă pe planuri cadastrale toate bunurile imobile din țară și se înregistrează drepturile titularilor asupra lor. Este un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a terenurilor și altor bunuri imobile, precum și a drepturilor asupra lor în registrul bunurilor imobile, ținut de oficiile cadastrale teritoriale din cadrul Întreprinderii de Stat „Cadastru”.

**CADASTRU FISCAL** – cadastru specializat ce include date sistematizate privind subiecții impunerii, numerele cadastrale, tipurile și adresa obiectelor ce constituie bunuri imobile, baza impozabilă, suma impozitului pe bunurile imobile ce urmează a fi achitată, precum și altă informație ce ține de plata acestui impozit;

**CADASTRU FUNCİAR** – cadastru specializat ce conține un sistem de informații și documente despre regimul juridic al terenurilor, despre atribuirea lor deținătorilor de terenuri, despre parametrii cantitativi și calitativi și despre valoarea economică a terenurilor de pe întreg teritoriul RM;

**CADASTRU FUNCİIONAL URBAN** – este un cadastru specializat și, conform art. 62 – 65 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, reprezintă o bază informațională a sistemului de reglementări destinat să asigure funcționarea și dezvoltarea localităților;

**CERTIFICAT DE URBANISM INFORMATIV** – act cu caracter facultativ, eliberat de către autoritatea executivă a administrației publice locale, prevăzut în articolele 2, 7, 8, 9 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) elementele ce caracterizează regimul juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui teren/imobil, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, necesar în cazul vânzării-cumpărării, dării în arendă, dezmembrării, parcelării, comasării, partajării, moștenirii terenului destinat construcției sau a imobilului în care se preconizează lucrări de reconstrucție, precum și în cazul apariției unor litigii patrimoniale;

**CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE** – act cu caracter reglementator, eliberat de către autoritatea executivă a administrației publice locale, prevăzut în art. 2 – 6 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, prin care se fac

cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui teren/imobil, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului și care permite elaborarea documentației de proiect;

**CONCESIUNE** – contract prin care statul sau unitatea administrativ-teritorială cesionează (transmite) unui investitor (persoană fizică sau juridică, inclusiv străină), în schimbul unei redevențe (plăți), dreptul de a desfășura activitate de prospectare, explorare, valorificare sau restabilire a resurselor naturale pe teritoriul RM, de a presta servicii publice, de a exploata bunurile mobile și imobile proprietate publică a statului sau a UAT care conform legislației sunt scoase integral sau parțial din circuitul civil;

**DEETATIZARE A PROPRIETĂȚII PUBLICE** – transmiterea patrimoniului public, în modul și limitele stabilite de lege, în proprietate privată (privatizare), precum și transmiterea în concesiune, administrare fiduciară, transmiterea întreprinderilor de stat în proprietatea UAT, alte activități orientate spre diminuarea participării statului la administrarea proprietății;

**DELIMITARE A PROPRIETĂȚII PUBLICE** – procedură juridică prin care se realizează identificarea și inventarierea bunurilor proprietate publică a statului sau a UAT;

**DELIMITARE A TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ** – procedură juridică prin care se realizează identificarea terenurilor proprietate publică a statului sau a UAT, finisând cu înregistrarea dreptului de proprietate al statului și, respectiv, al UAT asupra terenurilor respective în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial;

**DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI** – planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice și regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele și se face etapizarea acțiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se oferă soluții pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor și localităților, pentru prevenirea și eliminarea disfuncționalităților (subalin. 3 al art. 1 din Legea privind principiile urbanismului și amenajarea teritoriului nr. 835 din 17.05.1996);

**DREPT DE PROPRIETATE** – relație socială de proprietate reglementată de normele de drept. Dreptul de proprietate exprimă atitudinea față de un bun ca al său, față de un bun, care aparține unei persoane fizice, persoane juridice, statului Republica Moldova sau unei UAT. Dreptul de

proprietate este un drept real ce conferă titularului, inclusiv statului și UAT, dreptul de a întrebuița bunul conform naturii sau destinației sale, de a-l folosi și a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu, în cadrul și cu respectarea legii, ordinii de drept și bunelor moravuri;

**DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ** – dreptul de proprietate care aparține persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat în temeiul căruia aceștia exercită posesia, folosința și dispoziția în mod exclusiv și permanent, prin putere proprie, în interes propriu asupra unor bunuri mobile și imobile, incluse în circuitul civil, în limitele stabilite de lege, ordinea de drept și bunele moravuri.

**DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ** – dreptul de proprietate ce aparține statului sau UAT asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege;

**DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ AL STATULUI** – dreptul de proprietate ce aparține statului asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public național, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege;

**DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ AL UAT** – dreptul de proprietate ce aparține UAT asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public local, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege. La acestea se referă bunurile aflate în proprietatea satului, comunei, orașului, municipiului, raionului și UTAG;

**EXPROPRIERE** – transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de BPP ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o UAT a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire;

**EXTRAVILAN** – teritoriul din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiile localității conform planurilor urbanistice și planurilor de amenajare a teritoriului;

**EVALUATOR** – persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului

care, conform subalin. 3 al art. 1 din Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;

**IMPOZIT PE BUNURILE IMOBILIARE** – impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor, prevăzut în Titlul VI (art. 276-287) al Codului fiscal (nr. 1163 din 24.04.1997). Obiecte ale impunerii sunt bunurile imobile, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobile aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție;

**INGINER CADASTRAL** – persoană cu studii corespunzătoare în domeniul cadastrului, angajat al executantului lucrărilor cadastrale, care efectuează lucrările de formare a terenurilor, precum și alte lucrări cadastrale. Activează în cadrul oficiilor cadastrale teritoriale din subordinea Întreprinderii de Stat „Cadastru”, în cadrul întreprinderilor geodezice de stat sau private, în cadrul subdiviziunilor specializate din cadrul autorităților administrației publice locale de nivelul I și II (direcție/secție/serviciu funciar etc.), inclusiv în cadrul primăriilor satelor (cel puțin o unitate) cu denumirea funcției de specialist pentru reglementarea proprietății funciare (inginer cadastral);

**INTRAVILAN** – teritoriu ocupat de terenuri, amenajări și construcții ce constituie localitatea, inclusiv de terenuri prevăzute pentru extinderea ei. Limita intravilanului, potrivit subalin. 10 al art. 1 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, este stabilită prin PUG sau, după caz, prin documente de urbanism provizorii (schițe zonale urbanistice etc.);

**INVENTARIERE** – procedeu de control și autentificare documentară a existenței elementelor de activ și datorii în expresie cantitativ-valorică sau numai valorică, după caz, care aparțin și/sau se află în gestiunea temporară a entității la data efectuării inventarierii;

**PARTENERIAT PUBLIC-PRIVAT** – formă de cooperare între autoritățile administrației publice centrale sau locale și mediul de afaceri, în scopul asigurării finanțării, construcției, renovării, managementului, întreținerii unei infrastructuri de interes public național sau local. Se materializează prin contractul de parteneriat public-privat, care este un contract de

lungă durată, încheiat între partenerul public și partenerul privat pentru desfășurarea activităților de interes public, fondat pe capacitățile fiecărui partener de a repartiza corespunzător resursele, riscurile și beneficiile;

**PLAN CADASTRAL** – reprezentare grafică a teritoriului, conținând date despre amplasamentul, hotarele și numerele cadastrale ale terenurilor, precum și alte date;

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)** – documentația prin care se stabilesc condițiile de amplasare și executare într-un anumit teren a uneia sau mai multor construcții cu destinație precizată. Această documentație se întocmește numai în baza PUG aprobat. Autoritățile administrației publice locale decid asupra necesității elaborării unui PUD și comunică acest fapt persoanelor fizice și juridice interesate prin intermediul certificatului de urbanism;

**PLANUL URBANISTIC GENERAL (PUG)** – proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților. PUG-ul constituie cadrul legal pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare a localităților;

**PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ)** – proiect care are caracter de reglementare specifică detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice etc.) și care asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Se întocmește pentru o parte din teritoriul unei localități sau pentru un teritoriu predestinat funcționării și dezvoltării localității;

**PRIVATIZARE** – transferarea proprietății publice a statului sau a UAT în proprietate privată;

**REGIM JURIDIC AL BUNURILOR DIN DOMENIUL PRIVAT** – regim juridic determinat de legislație (Codul civil etc.), potrivit căreia bunurile din domeniul privat, fie ale statului sau ale UAT, sunt alienabile, sesizabile și prescriptibile, cu excepțiile stabilite expres de lege;

**REGIM JURIDIC AL BUNURILOR DIN DOMENIUL PUBLIC** – regim juridic determinat de legislație (Codul civil etc.), potrivit căreia bunurile din domeniul public, fie ale statului sau ale UAT, sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Circuitul juridic civil al acestor bunuri este interzis, iar dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune;



**REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE** – documentul de bază al cadastrului bunurilor imobile care conține un sistem de înscrieri, efectuate conform Legii cadastrului bunurilor imobile (nr. 1543 din 25.02.1998) privind bunurile imobile și drepturile asupra lor. Registrul conține înscrieri privind fiecare bun imobil din țară, dreptul de proprietate și alte drepturi reale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, actele juridice civile cu bunurile imobile și alte temeuri ce duc la nașterea, modificarea, grevarea și stingerea drepturilor asupra bunurilor imobile;

**REGISTRUL PATRIMONIULUI PUBLIC** – sistem de colectare, păstrare și prelucrare a informației cu caracter juridic și financiar, în care se ține evidența întregului patrimoniu public și conține informații despre valoarea de bilanț a patrimoniului public al Republicii Moldova din teritoriul ei și din străinătate, precum și despre modalitățile și rezultatele utilizării acestui patrimoniu;

**TEREN AFERENT** – suprafață de teren din domeniul privat al statului sau al UAT, pe care sunt amplasate nemijlocit construcțiile întreprinderilor privatizate, construcțiile nefinalizate, construcțiile aflate în proprietatea întreprinderilor private, înființate în afara procesului de privatizare, construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole, folosite în scopul producției agricole și agroindustriale, precum și terenul adiacent, atribuit la decizia proprietarului. Pot fi privatizate doar terenurile aferente nemijlocit utilizate în procesul tehnologic. Procedura de privatizare prin vânzare-cumpărare a terenurilor aferente este stabilită de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008;

**TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI** – terenuri aflate în proprietatea publică a statului și care nu fac parte din domeniul public, fiind alienabile, sesizabile și prescriptibile. Asupra acestor terenuri statul are drept de proprietate privată. Dreptul de proprietate privată al statului asupra terenurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel;

**TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL UAT** – terenuri aflate în proprietatea publică a orașului, raionului, municipiului, satului, comunei, precum și în proprietatea UTAG, și care nu fac parte din domeniul public, fiind alienabile, sesizabile și prescriptibile. Unitățile administrativ-

teritoriale au drept de proprietate privată asupra acestor terenuri. Dreptul de proprietate privată al UAT asupra terenurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel;

**TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC** – totalitatea terenurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public și care aparțin în mod exclusiv și perpetuu statului, raionului, UTAG, orașului, municipiului, satului, comunei. Terenurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Circuitul civil al acestor terenuri este interzis. Terenurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrare ministerelor, altor autorități ale administrației publice centrale, autorităților administrației publice locale, instituțiilor publice, întreprinderilor de stat sau municipale;

**TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI** – totalitatea terenurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public național și care aparțin în mod exclusiv și perpetuu statului, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile;

**TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL UAT** – totalitatea terenurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public local și care aparțin în mod exclusiv și perpetuu raionului, UTAG, orașului, municipiului, satului, comunei, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile;

**VÂNZARE-CUMPĂRARE A TERENURILOR LA LICITAȚIE** – modalitate juridică de vânzare-cumpărare, prevăzută în articolele 809-816 Cod civil, de Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009.

## BIBLIOGRAFIE

### **A. DOCUMENTE DE DREPT EUROPEAN ȘI ACTE LEGISLATIVE DE DREPT NAȚIONAL:**

1. Carta Europeană a autonomiei locale din 15.10.1985. – Tratatate internaționale – 1999, Vol.14, pag.14.
2. Constituția RM din 29.07.94 (art. 9, 46, 54, 109, 126, 127, 128) // M.O. nr. 1 din 12.08.1994.
3. Codul civil, adoptat prin Legea nr. 1107 din 06.06.2002//M.O. nr. 82-86/661 din 22.06.2002.
4. Codul funciar, adoptat prin Legea nr. 828 din 25.12.1991//Republicat: M.O. nr. 107 din 04.09.2001.
5. Codul subsolului, adoptat prin Legea nr. 3 din 02.02.2009// M.O. nr.75-77/197 din 17.04.2009.
6. Codul silvic, adoptat prin Legea nr. 887 din 21.06.1996// M.O. nr. 4-5/36 din 16.01.1997.
7. Legea nr. 267 din 29.11.2012 privind monitoringul bunurilor imobile //M.O. nr. 1-5/6 din 04.01.2013.
8. Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011 // M.O. nr. 81/ 264 din 26.04.2012.
9. Legea nr. 179 din 10.07.2008 cu privire la parteneriatul public-privat //M.O. nr. 165-166/605 din 02.09.2008.
10. Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice // M.O. nr.90-93/401 din 29.06.2007.
11. Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor //M. O. nr. 70-73/316 din 25.05.2007.
12. Legea contabilității nr. 113 din 27.04.2007//M.O. nr. 90-93/399 din 29.06.2007.
13. Legea privind achizițiile publice nr. 96 din 13.04.2007, M.O. nr. 107-111/470 din 27.07.2007.
14. Legea nr. 71 din 22.03.2007 cu privire la registre // M.O. nr.70-73/314 din 25.05.2007.
15. Legea nr. 438 din 28.12.2006 privind dezvoltarea regională în Republica Moldova // M.O. nr. 21- 24/68 din 16.02.2007.
16. Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală //M.O. nr. 32-35/116 din 09.03.2007.

17. Legea privind descentralizarea administrativă nr. 435 din 28.12.2006 // M.O. Nr. 29-31/91 din 02.03.2007.
18. Legea nr. 393 din 08.12.2006 pentru aprobarea Metodologiei de calculare a tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea Specializată în Cadastru și de filialele acesteia // M.O. nr. 18-20/61 din 09.02.2007.
19. Legea nr. 354 din 28.10.2004 privind formarea bunurilor imobile // M.O. nr. 233-236/999 din 17.12.2004.
20. Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare // M.O. nr. 102/773 din 16.07.2002.
21. Legea nr. 764 din 27.12.2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova // M.O. nr. 16/53 din 29.01.2002.
22. Legea nr. 1041 din 15.06.2000 pentru ameliorarea prin împădurire a terenurilor degradate // M.O. nr.141/1015 din 31.10.2000.
23. Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 // M.O. nr. 130-132/915 din 19.10.2000.
24. Legea nr. 591 din 23.09.1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale // M. O. nr. 133-134/649 din 02.12.1999.
25. Legea nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a UAT // M.O. nr. 124-125/611 din 11.11.1999.
26. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999 // M.O. nr. 42-44/311 din 20.04.2000.
27. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 // M.O. nr. 44-46/318 din 21.05.1998.
28. Legea nr. 1538 din 25.02.1998 privind Fondul ariilor naturale protejate de stat // M.O. nr. 66-68/442 din 16.07.1998.
29. Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului // Republicată în M.O. nr. 147-149 din 06.12.2001.
30. Legea nr. 1102 din 06.02.1997 cu privire la resursele naturale // M.O. nr. 40/337 din 19.06.1997.
31. Legea nr. 982 din 19.09.1996 cu privire la fondul locativ cu statut special // M.O. nr. 31-32 din 15.05.1997.
32. Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului // M.O. nr. 1-2/2 din 02.01.1997.
33. Legea nr. 668 din 23.11.1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului // M.O. nr. 78-80/572 din 12.07.2001.

34. Legea nr. 534 din 13.07.1995 cu privire la concesiuni // M.O. nr. 67/752 din 30.11.1995.
35. Legea drumurilor nr. 509 din 22.06.1995//Republicată: M.O. nr. 280/878 din 31.12.2012.
36. Legea nr. 440 din 27.04.1995 cu privire la zonele și fâșiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă // M.O. nr. 43/482 din 03.08.1995.
37. Legea nr. 146 din 16.06.1994 cu privire la întreprinderea de stat // M.O. nr. 2/9 din 25.08.1994.
38. Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.1993 // Republicată: M.O. nr.5/37 din 13.01.2000.
39. Legea nr. 1247 din 22.12.1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar // Monitor nr. 12/366 din 30.12.1992.
40. Legea nr. 845 din 03.01.1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi // Monitorul Parlamentului nr. 2/3 din 28.02.1994.
41. Legea nr. 64 din 31.05.1990 cu privire la Guvern // Republicată: M.O. nr. 131-133/1018 din 26.09.2002.
42. Hotărârea Parlamentului nr. 629 din 05.07.1991 cu privire la întovărășirile pomicole // B. Of. nr. 011 din 30.07.1991 // [www.justice.md](http://www.justice.md).
43. Legea fondului funciar a României nr. 18 din 19.02.1991 // Republicată în M.O. al României nr. 1 din 05.01.1998 // <http://legeaz.net/legea-18-1991-actualizata/>.
44. Legea cadastrului și publicității imobiliare a României nr. 7/1996 //M.O. nr. 61 din 26.03.1996, Partea I // <http://legislatie.just.ro>.
45. Legea arendării nr. 16/1994 a României, // <http://www.euroavocatura.ro/legislatie>.
46. Земельный кодекс РФ nr. 136-ФЗ от 25.10.2001 года N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ.-2001.- № 44.-Ст.4147 // <http://zakonprost.ru/zemelnjy-kodeks/>
47. Закон РФ об обороте земель сельскохозяйственного назначения nr. 101-ФЗ от 24.07.2002 г. // <http://www.consultant.ru/popular/earth/>.
48. Закон РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним nr. 122 от 21.07.1997//Собрание законодательства РФ.-1997.- № 30.-Ст. 3594 //.

### **B. ACTE NORMATIVE SUBORDONATE LEGII**

49. Programul pe termen mediu de elaborare a planurilor urbanistice la nivel de localități pe anii 2013-2016, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 493 din 04.07.2013 // M.O. nr. 145/583 din 09.07.2013.
50. Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației de la 1 ianuarie 2012 nr. 468 din 26.06.2012 // M.O. nr. 135-141/515 din 06.07.2012.
51. 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.
52. 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.
53. Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 919 din 30.07.2008 // M.O. nr. 143-144/924 din 05.08.2008.
54. Registrul patrimoniului public, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 675 din 06.06.2008 // M.O. nr. 106/690 din 17.06.2008.
55. Hotărârea Guvernului nr. 597 din 13.05.2008 cu privire la inventarierea și reevaluarea rețelelor de gaze, proprietate publică // M.O. nr. 88-89/588 din 20.05.2008.
56. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29.03.2008// M.O. nr. 69-71/460 din 04.04.2008.
57. Regulamentul cu privire la modul de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25.03.2008 // M.O. nr. 66-68/442 din 01.04.2008.
58. Hotărârea Guvernului nr. 1528 din 29.12.2007 despre aprobarea Programului de delimitare a terenurilor proprietate publică // M.O. nr. 8-10/55 din 15.01.2008.
59. 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.
60. 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.

61. Hotărârea Guvernului nr. 945 din 20.08.2007 cu privire la măsurile de realizare a Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deatazarea proprietății publice//M.O. nr. 131-135/981 din 24.08.2007.
62. Regulamentul privind desfășurarea concursurilor comerciale pentru privatizarea terenurilor, proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 932 din 14.08.2007 cu privire la privatizarea terenurilor proprietate publică a statului // M.O. nr. 127-130/966 din 17.08.2007.
63. Hotărârea Guvernului nr. 770 din 02.07.2007 pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat „Cadastru” și filialele acesteia // M.O. nr. 98-102/814 din 13.02.2007.
64. Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1303 din 24.11.2004// M.O. nr. 65-66/407 din 29.04.2005.
65. Hotărârea Guvernului nr. 670 din 09.06.2003 despre aprobarea Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării // M.O. nr. 123-125/744 din 20.06.2003.
66. 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.
67. Regulamentul privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 306 din 30.03.2000 // M.O. nr. 37 din 06.04.2000.
68. Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile nr. 1030 din 12.10.1998 // M.O. nr.96/996 din 22.10.1998.
69. Programul de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1030 din 12.10.1998 // M.O. nr.96/996 din 22.10.1998.
70. Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor 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 împrumietărire // M.O. nr. 90-91/936 din 01.10.1998.
71. Hotărârea Guvernului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor nr. 192 din 20.02.1998 // M.O. nr.30-33/225 din 09.04.1998.

72. Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 5 din 05.01.1998 // M.O. nr. 14-15/95 din 26.02.1998.
73. 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.76/787 din 20.11.1997.
74. Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996 // M.O. nr. 42-44/339 din 28.06.1996.
75. Hotărârea Guvernului nr. 30 din 16.01.1996 cu privire la reevaluarea mijloacelor fixe // M.O. nr. 19/143 din 28.03.1996.
76. 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.
77. 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.
78. Regulamentului-model al întreprinderii municipale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 387 din 06.06.1994 // M.O. nr. 2/16 din 02.09.1994.
79. Regulamentul privind terenurile destinate industriei, transportului, telecomunicațiilor, apărării și cu alte destinații speciale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 707 din 12.11.1993// Monitor nr. 11/366 din 30.11.1993.
80. Hotărârea Guvernului despre aprobarea modelelor unice ale documentelor ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară nr. 449 din 29.06.1992 // Monitor nr. 6/142-1 din 30.06.1992.
81. Hotărârea Guvernului nr. 629 din 13.11.1991 cu privire la întovărășirile pomicole // M.O. nr. 11 din 30.07.1991.
82. Regulamentul privind inventarierea, aprobat prin **Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 60** din 29.05.2012 // M.O nr. 166-169/953 din 10.08.2012.
83. Concepția sistemului informațional automatizat "Cadastrul bunurilor imobile", aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 20 din 11.02.2008// M.O. nr. 169-170/479 din 09.09.2008.



84. 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.
85. Instrucțiunea provizorie cu privire la modul de conferire a adreselor bunurilor imobile din 28.02.2004 // M.O. nr. 71-73/255 din 20.05.2005.
86. Instrucțiunea provizorie cu privire la modul de ținere a Clasificatorului planului de adrese din 28.02.2004, aprobată prin Ordinul Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru nr. 30 din 28.02.2004 // M.O. nr. 71-73/254 din 20.05.2005.
87. Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru (nr. 140 din 06.08.2012), înregistrată la Ministerul Justiției prin ordinul nr. 889 din 24.09.2012 // M.O. nr. 205-207/1138 din 28.09.2012.
88. 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.
89. 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.

### **C. HOTĂRÂRI ALE CURȚII CONSTITUȚIONALE, ALE PLENULUI CURȚII SUPREME DE JUSTIȚIE ȘI ALE CURȚII DE CONTURI, SCRISORI INSTRUCTIVE**

90. 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.
91. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție cu privire la practica aplicării legislației funciare de către instanțele judecătorești nr. 10 din 26.03.1997 // Culegere de hotărâri explicativ--Chișinău--2000. Pag.72.
92. Hotărârea Curții de Conturi nr. 47 din 02.09.2011 privind Raportul auditului Sistemului informațional automatizat "Cadastrul bunurilor imobile" al Întreprinderii de Stat "Cadastru" //M.O. nr. 176-181/47 din 21.10.2011.

93. 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 //M.O. nr. 34-36/11 din 04.03.2011.
94. 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 // Acte normative // Vol. II // ANCRFG/OIPPC // Alcătuitori: Stratulat I., Gînju V. // Chișinău, 1999 (ediție bilingvă).

### **D. LITERATURĂ:**

95. Adam Ioan. Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, ediția a 2-a, București: Ed.C.H.Beck, 2014.
96. Baieș S., Roșca N. Drept civil. Partea generală, Chișinău, 2001.
97. Baieș S., Băieșu A., Cebotari V., Crețu I., Volcinschi V. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. – Chișinău, 2005.
98. Bârsan C. Drept civil. Drepturile reale principale//București, All Beck, 2001.
99. Chiriac S., Ghenciu N., Mocanu V. Comentariu al practicii judiciare de repertoriu funciar (Aspecte teoretico-practice) – Chișinău: Ulysse, 2002.
100. Chivriga A., Furdui V., Organizarea și funcționarea autorităților publice locale în Republica Moldova: competențe, structură și resurse // IDIS “Viitorul”, 2009.
101. Comentariu la Codul civil al Republicii Moldova//Colectiv de autori, Chișinău, 2006.
102. Manualul judecătorului la examinarea pricinilor civile//Colectiv de autori, Chișinău, 2006.
103. Filipescu I. Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale // București, Ed.„Actami”, 1998.
104. Climov A., Teacă I. Despre dreptul de proprietate al investitorilor străini asupra terenurilor în Republica Moldova // În: Armonizarea cadrului normativ al Republicii Moldova la dreptul european în domeniul valorificării durabile și managementului resurselor de apă / AȘM, USM: coord. și red. șt. Ion Guceac, Ch.: CEP USM, 2010.

105. Climov A., Teacă I., Grecu-Stăvilă I., Constituirea proprietății private asupra terenurilor, crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova, Chișinău: „Dinamo”, 2004.
106. Cosmovici P.M. Drept civil. Drepturile reale. Obligații. Codul civil // București: All Beck, 1998.
107. Costin M. Dicționar de drept civil // București, Lumina Lex, 1999.
108. Cotorobai M., Zamfir P., Ursu V. Dreptul funciar, Chișinău: Cartier, 2001.
109. Cristian A. Terenuri: juridic, legal, urbanistic, zonări, evaluări intra și extravilan în București și în țară, București: Matrix Rom, 1997.
110. Dogotaru S., Orlov M. Ghid de urbanism și amenajare a teritoriului, Chișinău, 2005.
111. Furdui Viorel. Raporturile autorităților publice în administrarea patrimoniului UAT // Teză de doctor în drept, Chișinău, 2006// <http://cnaa.md>.
112. Gînju V., Guțu V., Guțu D. Implementarea cadastrului în Republica Moldova: realizări, probleme și perspective (Etapa I. 1998-2003), Chișinău: INEI, 2004.
113. Hamangiu C., Rossetti-Bălensecu I., Băicoianu Al. Tratat de drept civil român. Vol.I, București: All, 1996.
114. Hamangiu C., Rossetti-Bălensecu I., Băicoianu Al. Tratat de drept civil român. Vol.II, București: All, 1997.
115. Marian Silvia. Cadastrul și publicitatea imobiliară // Teză de doctor în drept, Chișinău, 2006// <http://cnaa.md>.
116. Miclea M. Mic lexicon de cadastru și carte funciară, București: All Beck, 2000.
117. Motica R.I., Trăilescu A. Drept funciar și publicitate imobiliară, București: All Beck, 2001.
118. Motica R. I., Trăilescu A. Drept funciar, amenajarea teritoriului și protecția mediului, București: Lumina Lex, 1999.
119. Parteneriatul public-privat: soluție pentru un management mai bun al comunităților locale din România. Ghid practic pentru consiliile județene // Institutul pentru Politici Publice (IPP): București, 2004.
120. Pop Liviu. Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale // București: Lumina Lex, 1996.
121. Puie Oliviu. Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor, București, Ed. Universul Juridic, 2014.

122. Revista de Sociologie Românească: [www.sociologieromaneasca.ro](http://www.sociologieromaneasca.ro) // Parteneriatul public-privat în Marea Britanie / vizitat: 04.07.2014.
123. Scriciu F. Tratat teoretic și practic de drept funciar. Vol. I, București: Lumina Lex, 2001.
124. Scriciu F. Tratat teoretic și practic de drept funciar. Vol. II. Supliment legislativ, București: Lumina Lex, 2001.
125. Seader, David L. The United States' Experience with Outsourcing, Privatization and Public - Private Partnerships, SUA, 2000.
126. Teacă I., Climov A. Drept funciar. Dicționar enciclopedic, Chișinău: UTM, 2012.
127. Teacă I. Cadrul juridic ce asigură crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova // În: Avocatul poporului (publicație a Uniunii Avocaților din Republica Moldova), Chișinău, 1999, nr. 1-2.
128. The Return of State-Owned Enterprises, By Francisco Flores-Macias, Aldo Musacchio, April 4, 2009, The Harvard International Review (; accesat pe 12.06.2014).
129. Uliescu M., Gherghe A. Drept civil. Drepturile reale principale – conform noului Cod Civil. Ediția a 3-a, București: Universul juridic, 2014.
130. Voicu M. Dreptul de proprietate. Doctrină și jurisprudență a Curții Europene pentru Drepturile Omului, București: Lumina Lex, 2003.
131. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007.
132. Бамезин В. Правовой режим земель населенных пунктов, М., 1980.
133. Боголюбов С. А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право: Учебник, М.: Норма, 2003.
134. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав//Научн. ред.: Ем В.С. Изд. 2-е, М.: “Статут”, 2001.
135. Гражданское право. В 4 томах. Том 2. Общая часть //Под редакцией Е. А. Суханова, М.: Wolters Cluwer, 2007.
136. Ерофеев Б.В. Земельное право: Учебник, М.:ИНФРА, 2005.
137. Замфир П., Замфир Н. Земельное законодательство (в вопросах и ответах), Кишинэу: Понтос, 2002.

138. Горемыкин В. А., Бугулов Е. П. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах // Институт Межд. Эконом. Связей. Изд. 2-е, М.: „Filin”, 1999.
139. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов), М.: Юрайт, 2006.
140. Ларссон Г. Регистрация земель и кадастровые системы. Средства управления землями и земельной информацией: Пер. со шведск. // Новополецк: ПГУ, 2001.
141. Оглоблина О. М., Тихомиров М. Ю. Документы в земельных правоотношениях (Под общ. ред. М. Ю. Тихомирова), М.: Уринформцентр, 1999.
142. Практическое пособие по вопросам купли-продажи, обмена, дарения, аренды и наследования приватизированных земельных участков сельскохозяйственного назначения, Кишинэу: TACIS- Агроинформ, 2000.
143. Технология работы с недвижимостью: Операции с объектами недвижимости (Под общ. ред. О. М. Толкачева), М.: «Городская собственность», 1998.
144. Хохлов С. А. Право собственности и другие вещные права. ГК РФ. Проблемы. Теория. Практика, М., 1998.
145. Шавров С.А., Козлова А.С., Гудкова Ю.В. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В 3 т. Т.1 // Минск: Тонпик, 2005.

**Lista**  
**unor bunuri care fac parte din domeniul public al statului și al UAT**  
*(cu caracter de recomandare)*

**I. Domeniul public al statului este alcătuit din următoarele bunuri:**

- 1) bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ;
- 2) spațiul aerian;
- 3) apele de suprafață, cu albiile lor minore, malurile și cuvetele lacurilor și apele subterane;
- 4) pădurile și terenurile destinate împăduririi, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice, care fac parte din fondul silvic național și nu sunt proprietate privată;
- 5) terenurile obținute prin lucrări de îndiguire, de desecări și de combatere a eroziunii solului;
- 6) 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;
- 7) parcurile naționale;
- 8) rezervațiile naturale și monumentele naturii;
- 9) infrastructura căilor ferate;
- 10) drumurile naționale;
- 11) rețelele de transport al energiei electrice;
- 12) spectre de frecvență și rețelele de transport și de distribuție de telecomunicații;
- 13) canalele magistrale și rețelele de distribuție pentru irigații, cu prizele aferente;
- 14) conductele de transport al gazelor naturale;
- 15) lacurile de acumulare și barajele acestora;
- 16) digurile de apărare împotriva inundațiilor;

- 17) lucrările de regularizare a cursurilor de ape;
- 18) cantoanele hidrotehnice, stațiile hidrologice, meteorologice și de calitate a apelor;
- 19) porturile fluviale, terenurile pe care sunt situate acestea, diguri, cheiuri și alte construcții hidrotehnice pentru acostarea navelor și pentru alte activități din navigația civilă, bazine, acvatorii și căile de acces, drumuri tehnologice în porturi;
- 20) terenurile destinate exclusiv instrucției militare;
- 21) pichetele de grăniceri și fortificațiile de apărare a țării;
- 22) pistele de decolare, aterizare, căile de rulare și platformele pentru îmbarcare-debarcare situate pe acestea și terenurile pe care sunt amplasate;
- 23) statuile și monumentele declarate de interes public național;
- 24) ansamblurile și siturile istorice și arheologice;
- 25) muzeele, colecțiile de artă declarate de interes public național;
- 26) terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea Parlamentul, Președinția, Guvernul, ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și instituțiile publice subordonate acestora, instanțele judecătorești și organele procuraturii, unitățile Ministerului Apărării și ale Ministerului de Interne, alte servicii publice de informații, precum și cele ale Direcției penitenciarelor, serviciile publice descentralizate ale ministerelor și ale celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale, cu excepția celor dobândite din venituri proprii extrabugetare, care constituie proprietatea privată a acestora;
- 27) locuințele de serviciu, precum și locuințele sociale, aflate în proprietatea statului.

## **II. Domeniul public raional este alcătuit din următoarele bunuri:**

- 1) drumurile raionale;
- 2) terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul raional și aparatul propriu al acestuia, precum și instituțiile publice de interes raional, cum ar fi: școli, biblioteci, muzee, spitale raionale și alte asemenea bunuri, dacă nu au fost declarate de uz sau interes public național sau local;
- 3) locuințele de serviciu, precum și locuințele sociale, aflate în proprietatea raionului;

- 4) rețelele de alimentare cu apă realizate în sistem zonal sau microzonal, precum și stațiile de tratare cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente acestora.

### **III. Domeniul public local al satelor, comunelor, orașelor și municipiilor este alcătuit din următoarele bunuri:**

- 1) drumurile sătești, comunale, străzile;
- 2) piețele publice, comerciale, târgurile și parcurile publice, precum și zonele de agrement;
- 3) parcurile și plajele care nu sunt declarate de interes public național sau raional;
- 4) rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, gaze, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente;
- 5) terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum ar fi: creșele, grădinițele de copii, școlile de cultură generală, gimnaziile, liceele, teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea;
- 6) locuințele de serviciu, precum și locuințele sociale, aflate în proprietatea satelor, comunelor, orașelor și municipiilor;
- 7) statuile și monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național; terenurile destinate fondului silvic sau destinate împăduririi, dacă nu fac parte din domeniul public sau privat al statului și dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat;
- 8) cimitirele orășenești și comunale.



## Anexa nr. 2

**Informația**  
**din Registrul patrimoniului public privind numărul agenților**  
**economici cu cotă de stat din administrarea AAPC și valoarea patrimoniului de stat (mii lei)**

Nr.	Denumirea autorității publice centrale	TOTAL:		Societăți comerciale		Întreprinderi de stat	
		Nr.	Valoarea patrimoniului de stat	Nr.	Cota statului, conform activelor nete	Nr.	Valoarea activelor nete
1	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare	106	1960645,97	55	1492086,3	51	468559,67
2	Ministerul Educației	4	12440,55			4	12440,55
3	Ministerul Mediului	1	22473,8			1	22473,8
4	Ministerul Sănătății	7	98083,85	2	94157,95	5	3925,9
5	Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei	2	30733,6			2	30733,6
6	Ministerul Culturii	35	385712,4	4	56504,8	31	329207,6
7	Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor	8	567638,26	1	6301,49	7	561336,77
8	Ministerul Economiei	60	8041276,84	37	5493131,46	23	2548145,38
9	Ministerul Finanțelor	8	562469,55	4	529589,25	4	32880,3
10	Ministerul Justiției	2	12490,5			2	12490,5
11	Ministerul Afacerilor Externe și Integrării Europene	1	48972,6			1	48972,6
12	Ministerul Afacerilor Interne	6	75067,34			6	75067,34
13	Ministerul Apărării	3	168590,0			3	168590,0

14	Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor	16	130920,2	5	0	11	130920,2
15	Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor	59	6894045,85	37	227046,35	22	6666999,5
16	Ministerul Tineretului și Sportului	1	8274,5			1	8274,5
17	Agencia Proprietății Publice	20	4939011,9	19	4301716,87	4	637295,03
18	Secretariatul Parlamentului	1	277,5			1	277,5
19	Agencia "Apele Moldovei"	20	480601,49	2	22066,99	18	458534,5
20	Agencia Relații Funciare și Cadastru	4	133194,3			4	133194,3
21	Agencia "Moldsiiva"	25	104403,8			25	104403,8
22	Agencia Turismului	1	12539,63	1	12539,63		
23	Cancelaria de Stat a Republicii Moldova	10	373348,3			10	373348,3
24	Biroul Național de Statistică	1	14202,2			1	14202,2
25	Departamentul Instituțiilor Penitenciare	12	32634,8			12	32634,8
26	Comisia Națională a Pieței Financiare	1	456,0			1	456,0
27	Academia de Științe a R. Moldova	10	20992,87			10	20992,87
28	Serviciul de Informații și Securitate	1	3494,29			1	3494,29
29	Agencia Rezerve Materiale	3	202,7	1	0,00	2	202,7
30	Agencia Sanitar - Veterinară și pentru Siguranța Produselor de Origine Animală	1	16327,6			1	16327,6
31	Agencia de Stat pentru Protecția Proprietății Intellectuale	1	30134,6			1	30134,6
32	Alte autorități publice	3	11291,9			3	11291,9
32	Întreprinderi înregistrate peste hotare	6				6	
<b>TOTAL</b>		<b>442</b>	<b>25165949,6</b>	<b>168</b>	<b>12235141,1</b>	<b>274</b>	<b>12 930808,5</b>

**Borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului  
afereant obiectului privatizat sau supus privatizării,  
obiectului privat și construcției nefinalizate  
(conform Hotărârii Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008)**

- “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 200\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
(localitatea)
1. \_\_\_\_\_  
(denumirea de firmă completă a întreprinderii , numărul și data înregistrării de stat;  
\_\_\_\_\_  
numele și prenumele persoanei fizice)
  2. Adresa conferită terenului aferent și nr. cadastral \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(municipiul, orașul, satul; strada, numărul cadastral)  
\_\_\_\_\_  
(enumerarea adiacenților)
  3. Suprafața terenului aferent necesară întreprinderii pentru îndeplinirea proceselor tehnologice, conform planului geometric, constituie \_\_\_\_\_ ha.  
(cu cifre) \_\_\_\_\_ (cu litere)
  4. Bonitatea medie a solului, stabilită pe țară pentru terenurile destinate construcțiilor, constituie 65 (șaizeci și cinci) grade, iar pentru terenurile cu destinație agricolă, aferente construcțiilor private, atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole, folosite în scopul producției agricole și agroindustriale – bonitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea și din contul cumpărătorului de teren, bonitatea solului, stabilită pentru terenul respectiv, constituie \_\_\_\_\_ grade.  
(cu cifre) \_\_\_\_\_ (cu litere)
  5. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, poziția I, sau, după caz, poziția IV, constituie \_\_\_\_\_ lei.  
(cu cifre) \_\_\_\_\_ (cu litere)

6. Prețul normativ al terenului (pct.3 x pct.4 x pct.5) constituie \_\_\_\_\_  
 (cu cifre)  
 ( \_\_\_\_\_ ) lei.  
 (cu litere)
7. Coeficientul prevăzut în Nota din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (cu cifre) (cu litere)
8. Coeficientul aplicat de Vânzător în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului aferent, conform anexei nr. 4 la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, constituie \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).  
 (cu cifre) (cu litere)
9. Prețul de vânzare a terenului (pct.6 x pct.7 x pct.8 ) constituie \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) lei.  
 (cu cifre) (cu litere)

Primar \_\_\_\_\_  
 (numele și prenumele)

Contabil-șef al primăriei \_\_\_\_\_  
 (semnătura în clar)

L.Ș.