



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 180 din 20 mai 2024

**Ministerul Agriculturii
și Industriei Alimentare**
cancelaria@maia.gov.md
angela.dogotari@maia.gov.md

copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

AVIZ

repetat la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritățile administrației publice locale (număr unic 278/MAIA/2024)

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare Nr. 16/5/1475 din 10.05.2024 de avizare repetată a proiectului hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritățile administrației publice locale (număr unic 278/MAIA/2024), [în continuare – proiectul].

CALM a analizat prevederile proiectului prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului.

2. Legislația aplicabilă:

- Constituția Republicii Moldova;
- Codul civil;
- Codul contravențional;
- Codul funciar;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 228/2010 cu privire la protecția plantelor și la carantina fitosanitară;
- Legea nr. 422/2023 privind măsurile de protecție împotriva organismelor dăunătoare plantelor;
- Hotărârea de Guvern nr. 136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere.

3. Constatări principale:

3.1. Proprietarii sau dobânditorii legali ai terenurilor agricole urmează să fie penalizați pentru punerea în pericol a terenurilor vecine prin răspândirea buruienilor și/sau altor dăunători, și nicidecum stimulați, altfel, fenomenul va lua amploare. Proiectul nu menționează nimic însă despre atragerea la răspundere contravențională a făptuitorilor vinovați de neîntreținerea terenurilor agricole în starea fitosanitară adecvată, în condițiile Codului contravențional. Proprietarii terenurilor agricole pot percepe această situație drept stimulare a faptului ca autoritățile administrației publice locale

(trebuie) să se ocupe de administrarea afacerilor agricole și aceștea doar să obțină beneficiu, fără a îngriji propriile terenuri, cu diligența necesară unui bun proprietar. CALM a criticat această prevedere din art. 36 din Codul funciar care va intra în vigoare în 2025 și la etapa de avizare a proiectului actului legislativ.

3.2. Constatăm îmbunătățirea proiectului după prima avizare, însă reiterăm că acesta mai conține inadvertențe care necesită a fi înlăturate, motive din care se vor propune mai multe modificări și completări.

4. Propuneri asupra proiectului.

4.1. În tot textul proiectului (a se vedea de ex. pct. 1 din Regulament: *„Prezentul Regulament stabilește modul de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritățile administrației publice locale, în cazul în care acestea nu sunt întreținute într-o stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor)”*) **sintagma „stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor)” și „stare fitosanitară” urmează a fi substituite cu sintagma „stare fitosanitară adecvată”.**

Menționăm, că noua lege (Legea nr. 422/2023 privind măsurile de protecție împotriva organismelor dăunătoare plantelor, care va intra în vigoare la 14.09.2024 și va abroga Legea nr. 228/2010 cu privire la protecția plantelor și la carantina fitosanitară), nu mai operează cu noțiunea de „stare fitosanitară”, ci de „stare fitosanitară adecvată”. **Atenționăm, că în cazul menținerii formulării/sintagmei criticate din proiect, după 14.09.2024, aceasta va intra în contradicție cu terminologia legală.**

4.2. În contextul prevederilor din pct. 2 (*Competentă să decidă transmiterea în arendă asupra terenului cu destinație agricolă proprietate privată neîntreținut într-o stare fitosanitară (în continuare - teren neîntreținut) este autoritatea reprezentativă a administrației publice locale de nivelul întâi din unitatea administrativ-teritorială în raza teritorială a căreia este amplasat terenul)* **considerăm că transmiterea acestor terenuri trebuie să fie efectuată prin dispoziția primarului și nu prin decizia Consiliului local**, pe motiv că în cea din urmă ipoteză, se va complica și tergiversa în timp procedurile și nu va fi un remediu efectiv pentru atingerea scopului proiectului - starea fitosanitară adecvată a terenurilor agricole și diminuarea pagubelor deținătorilor vecini. **În acest sens, considerăm justificat că se impune substituirea cuvântului „reprezentativă” cu cuvântul „executivă”.**

4.3. În pct. 4 (*Suprafața terenului neîntreținut se stabilește în baza copiei planului cadastral al terenului cu marcarea părții ce se transmite în arendă*) **după cuvintele „se stabilește” se propune completarea cu cuvintele „reieșind din actele juridice, datele cadastrale și mijloacele tehnice disponibile Primăriei, inclusiv”.** De regulă, terenurile „neîntreținute” se vor da în arendă integral, iar suprafețele se vor culege din datele cadastrale înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

4.4. În pct. 6 (*La cererea autorității administrației publice locale sau a oricărei persoane lezate, Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor verifică dacă terenul cu destinație agricolă proprietate privată este întreținut într-o stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor)*) **cuvântul „lezate” se propune a fi substituit cu cuvântul „interesate”, care are un sens mai larg în speță (a se vedea și obiecția de la pct. 4.1.) sau alternativ, substituirea sintagmei „persoane lezate” cu sintagma „persoane potențial lezate”.**

4.5. Pct. 14 (În termen de 30 de zile de la data depunerii cererii prin dispoziția primarului se semnează contractul de arendă a terenului respectiv sau cererea se respinge dacă nu au întrunit condițiile prevăzute la articolul 36, aliniatul (1) din Codul funciar) **urmează a fi expus cu următorul cuprins: „În cazul prevăzut la pct. 11, în termen de 30 de zile de la data depunerii**

cererii, se emite dispoziția primarului și se semnează contractul de arendă a terenului respectiv. Dacă cererea nu a întrunit condițiile prevăzute la articolul 36 alin. (1) din Codul funciar, în același termen, cererea se respinge”. Atenționăm autorul proiectului, că semnarea contractului nu are loc „prin dispoziția primarului”, ci prin aplicarea semnăturii și amprentei sigiliului (ștampilei) autorității publice locale executive, iar dispoziția primarului poate fi doar temeiul încheierii contractului, respectiv, actuala formulare din proiect a pct. 14 este total inadecvată și urmează a fi revizuită!

4.6. În pct. 15 (*Terenurile cu destinație agricolă proprietate privată transmise în arendă și pot fi folosite de arendași doar pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole, conform modului de folosință a acestuia*) urmează a fi exclusă conjuncția „și”, iar cuvântul „acestua” urmează a fi substituit cu cuvântul „acestora”.

4.7. În pct. 20 (*Comisia de licitație are următoarele atribuții: 2) examinarea cererile înregistrate la licitație; 4) stabilirea prețului inițial de expunere și a taxei de participare pentru persoanele fizice și juridice, modul și termenele de achitare a prețului arendei; 7) scoaterea terenului neîntreținut de la licitație sau suspendarea licitației; 8) perfectarea proceselor-verbale privind rezultatele licitațiilor și a deciziilor Comisiei de licitație, inclusiv transmiterea terenurilor neîntreținute arendașului;*) urmează:

4.8.1. Substituirea cuvântului „cererile” cu cuvântul „cererilor” (corectarea greșelii gramaticale).

4.8.2. Transferarea subpct. 4) pe poziția de subpunct 1), cu renumerotarea subpunctelor (aceste activități ale Comisiei sunt stabilite în prealabil și comunicate potențialilor participanți prin comunicatul informativ publicat în Monitorul Oficial).

4.8.3. La subpct. 7) completarea cu cuvintele „până la a treia lovitură de ciocan sau în cazul eșuării negocierilor directe”.

4.8.4. La subpct. 8) completarea după cuvântul „perfectarea” cu cuvintele „și semnarea”, precum și excluderea cuvintelor „, inclusiv transmiterea terenurilor neîntreținute arendașului”, pe motiv că transmiterea terenului o efectuează partea contractuală (arendatorul) și nu Comisia de licitație. Simpla „perfectare” a proceselor-verbale nu înseamnă automat și semnarea acestora de către membrii Comisiei de licitație.

4.9. Referitor la pct. 23 (*La licitație prioritate i se acordă persoanelor fizice și juridice care au în proprietate s-au folosință terenuri cu destinație agricolă în limitele unității administrativ-teritoriale în care este amplasat terenul neîntreținut propus a fi transmis în arendă*) **atenționăm autorul proiectul, că această normă nu este posibil de realizat în condițiile în care arendașul este stabilit la licitație, pentru că câștigător este desemnat ofertantul care oferă prețul maxim final! În acest sens, solicităm excluderea normei date din proiect. În caz contrar, această normă va admite situații de blocaje insurmontabile procesului de adjudecare a dreptului de arendă!**

4.10. În Anexa nr. 2 (preambulul contractului-model) și Anexa nr.3 (subsemnatul), după cuvântul „Arendatorul” (subsemnatul) textul actual din proiect urmează a fi substituit și expus cu următorul cuprins: „dl _____ Primar al UAT _____, care acționează în temeiul Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală”. Formularea actuală din proiect este inadecvată modelelor de contracte încheiate de către autoritățile administrației publice locale.

4.11. Urmează a fi completat proiectul (la poziția din proiect considerată adecvată de către autor), cu textul cu următorul cuprins:

„La declarația scrisă adresată autorității administrației publice locale, prin care titularul dreptului de proprietate asupra terenului neîntreținut declară intenția să își întoarcă dreptul de a administra terenul, și care constituie temei de rezoluțiune imediată a contractului

de arendă, titularul anexează dovada achitării amenzii pentru neîndeplinirea obligației de a combate și preveni răspândirea buruienilor pe teren. Dacă declarația de rezoluțiune a fost făcută până la încheierea anului agricol, titularul inclusiv dobânditorul subsecvent este obligat să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului în condițiile unei gospodăriri normale”.

Necesitatea introducerii normei date este bazată pe prevederile art. 189 alin. (1¹) din Codul contravențional și art. 1299 din Codul civil, precum și din raționamente de claritate și previzibilitate.

Susținem aprobarea proiectului, doar după introducerea propunerilor de modificare și completare menționate.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex. Igor Cristal, expert CALM, igor.cristal@calm.md