

Nota informativă
la proiectul hotărîrii Guvernului „Cu privire la schimbarea
categoriei de destinație a unui teren”

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului:

Proiectul hotărîrii Guvernului „Cu privire la schimbarea categoriei de destinație a unui teren”, în scopul asigurării realizării prevederilor art. II din Legea nr. 253/2020, este elaborat de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite:

Materialele cadastrale cu privire la schimbarea categoriei de destinație a terenului agricol cu numărul cadastral 5511103132, proprietate publică a statului, administrat de către Agenția Proprietății Publice, gestionat de către Institutul de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor al MEC al Republicii Moldova, amplasat în extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău, cu trecerea lui în categoria de terenuri din intravilanul localităților cu modul de folosință pentru construcții, au fost întocmite în scopul asigurării realizării prevederilor art. II din Legea 253/2020 de către Î.S. "Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului" în baza contractului 4-07/2021, conform demersului Institutului de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor al MECC al RM nr.18 din 01.02.2021, la solicitarea Cancelariei de Stat (demersul nr.20-78-17-140 din 13.01.2021) și Agenției Proprietății Publice (scrisoarea nr.13-09-541 din 27.01.2021), ce corespunde prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1170 din 25 octombrie 2016.

Conform datelor registrului bunurilor imobile, terenului supus schimbării categoriei de destinație se află în folosința Academiei de Științe a Moldovei, deoarece în momentul lucrărilor de delimitare și înregistrare primară a terenurilor agricole incluse în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămîn în proprietatea statului aprobată prin Legea nr. 668/1995, administrator al terenurilor gestionate de către Institutul de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor cît și fondator al institutului era Academia de Științe a Moldovei. Reieșind din aceste, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost perfectat și eliberat administratorului terenului pe atunci, adică Academiei.

Odată cu modificarea Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, administrator al terenurilor proprietate publică a statului a devenit Agenția Proprietății Publice, iar după reforma organelor publice centrale fondator al Institutului de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor devine Ministerul Educației și Cercetării în loc de Academia de Științe a Moldovei. Actualmente construcția blocului locativ cu infrastructura necesară este finalizată pe baza investițiilor proprii ale angajaților din sfera științei și inovării, fapt confirmat prin Procesul-verbal de finisare a lucrărilor din 3 august 2017 semnat de conducerea Institutului de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor (Asociatului 1) și Antreprenorul general, Compania „S.B-Fainex” SRL (Asociatului 2). Informam, că în așa mod a fost salvat obiectul dat uitării timp de 25 de ani, care putea fi deteriorat complet. Însă, soluționarea problemei cu darea în exploatare și de întocmire a Procesului verbal de recepție finală a obiectului, care din motivul schimbării neconforme a categoriei de destinație a terenului, nu poate fi aprobat de organele abilitate, iar obiectul în cauză nu poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Ca urmare, investitorii nu pot obține documentele de proprietate asupra apartamentelor, fapt ce se soldează cu imposibilitatea realizării drepturilor în calitate de proprietar (imposibilitatea înregistrării vizei de reședință) și de cetățean (toți membrii de familie nu pot fi înscriși la instituțiile medicale, iar copii - la școli și grădinițe). În scopul lichidării includerii neconforme a terenului dat în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămîn în proprietatea statului aprobată prin Legea nr.668/1995 și finalizării lucrărilor de construcție a blocului de locuit inițiate în anii 1990, și soluționării problemei stringente de îmbunătățire a condițiilor de trai ai colaboratorilor din sfera științei și inovării, Conducerea Academiei de Științe a Moldovei prin decizia din 14.12.2012 a inițiat lucrări

cadastrale de formare prin separare a unui nou bun imobil cu numărul cadastral 5511103132, cu suprafața de 1,8895 ha, din suprafața de 4,57 ha, cât și procedura de excludere a terenului în cauză din Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului aprobată prin Legea nr.668/1995, pentru ce Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 253 din 16 decembrie 2020.

La formarea bunului prin separare s-a luat în considerație și perspectiva de dezvoltare locală a teritoriului dat prin construirea încă a două blocuri locative. Imobilul nou format include și teritoriul celor trei case individuale de locuit cu suprafața de 0,18 ha, servituta cu suprafața de 0,15 ha și tunelul cu suprafața de 0,12 ha, în care sunt montate rețelele de aprovizionare cu apă și electricitate a tuturor obiectelor amplasate în afara imobilul nou format. Urmare excluderii suprafeței de 1,8895 hectare (bunul imobil cu numărul cadastral 5511103.132) din Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului aprobată prin Legea 668/1995 prin Legea nr.253 din 16.12.2020, Guvernul în termen de trei luni a fost împuternicit să modifice destinația terenului conform prevederilor art.71 al Codului Funciar. Sectorul de teren agricol (modul de folosință "construcții și curți") cu numărul cadastral 5511103.132 și suprafața de 1.8895 ha, proprietate publică a statului, administrat de către Agenția Proprietății Publice, gestionat de către Institutul de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor este situat în partea de nord a teritoriului comunei Băcioi, mun. Chișinău, la o distanță de 100 metri de bulevardul Dacia.

Avînd în vedere faptul, că blocul locativ cu 84 de apartamente (construit în anii 90 sec. XX), precum și cele trei case individuale au fost amplasate pe un teren cu suprafața de 4,57 ha cu modul de folosință construcții și curți, anterior prevăzut pentru proiectarea și amplasarea blocurilor de locuit și altor obiecte sociale, conform Hotărârii Guvernului R.S.S Moldova nr. 1063-1446 din 08.08.1990 și Hotărîrii Consiliului Municipal Chișinău nr. 15/9-11 din 05.12.1990, de către Institutul Unional (BHHHBM3P) la care bonitatea medie ponderată nu poate fi determinată prin efectuarea unui studiu pedologic din motivul, că pe acest teren demult sunt edificate construcții, iar straturile de sol fertil și potențial fertil lipsesc, în calcule în cadrul elaborării dosarului de schimbare a destinației terenului a fost aplicată bonitatea medie ponderată pe republică, care constituie 65 puncte. Faptul aplicării bonității medii ponderate pe republică nu confirmă catalogarea terenului cu nr. cad. 5511103.132 ca teren de calitate superioară anume din considerente că straturile de sol fertil și potențial fertil lipsesc. Conform art. II al Legii nr.253 din 16.12.2020 pierderile agricole cauzate de excluderea acestui teren din categoria de terenuri cu destinație agricolă nu se compensează. În cadrul procedurii de elaborare a dosarului, prin scrisoare cu nr. 02/1-37/720 din 24.05.2021 (se anexează) primăria com. Băcioi aduce la cunoștință refuzul Consiliului comunal Băcioi privind examinarea materialelor și eliberarea avizului respectiv, motivînd prin faptul, cu nu este argumentată mărimea suprafeței solicitate, ulterior reprezentanții administrației publice locale (primarul, inginerul cadastral și arhitectorul) au refuzat coordonarea materialelor de schimbare a categoriei de destinație a terenului. Totodată, adoptarea unei hotărîri privind realizarea prevederilor art. II ai Legii nr. 253/2020, ține de competența Guvernului.

Luînd în considerație faptul, că modul de folosință a terenului supus schimbării categoriei de destinație a fost și este "construcții și curți" și actualmente pe acest teren sunt edificate construcții finalizate, iar straturile de sol fertil și potențial fertil lipsesc, Agenția de Mediu a refuzat eliberarea avizului la schimbarea categoriei de destinație, motivînd prin faptul, că din cauza lipsei stratului de sol fertil, obiectul protejat și reglementat de Agenție lipsește (scrisoarea se anexează). Materialele de schimbare a categoriei de destinație a terenului în scopul asigurării realizării prevederilor art. II din Legea 253/2020 au fost coordonate cu toate serviciile și organizațiile interesate.

Proiectul de hotărîre a Guvernului este elaborat în scopul asigurării realizării prevederilor art. II. din Legea nr. 253/2020 pentru modificarea anexei la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, art. 71 din Codul funciar nr. 828/1991 și a Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.1170/2016.

Prin urmare, conform pct. 28 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a

destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1170/2016, Agenția Relații Funciare și Cadastru este autoritatea publică centrală care elaborează, definitivează și înaintează Guvernului proiectul privind schimbarea categoriei de destinație a unui teren.

Materialele cu privire la schimbarea categoriei de destinație a terenului agricol cu numărul cadastral 5511103132, proprietate publică a statului, administrat de către Agenția Proprietății Publice, gestionat de către Institutul de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor au ca scop legalizarea construcției blocului locativ cu infrastructura necesară, care este finalizat pe baza investițiilor proprii ale angajaților din sfera științei și inovării, fapt confirmat prin Procesul-verbal de finisare a lucrărilor din 3 august 2017.

Subsidiar menționez, că în temeiul prevederilor art. II al Legii nr.253 din 16.12.2020 pierderile agricole cauzate de excluderea acestui teren din categoria de terenuri cu destinație agricolă nu se compensează.

Conform prevederilor art. 56 din Legea nr. 100/2017 „actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova”. Potrivit alin. (3) al aceluiași articol, intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmărește protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaționale ale Republicii Moldova, conformarea cadrului normativ hotărârilor Curții Constituționale, eliminarea unor lacune din legislație sau contradicții între actele normative ori dacă există alte circumstanțe obiective.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

Nu este cazul.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Prezentul proiect de hotărâre a Guvernului prevede:

1. Se schimbă categoria de destinație a terenului agricol cu nr. cadastral 5511103132, cu suprafața de 1,8895 hectare proprietate a statului, administrarea Agenției Proprietății Publice (gestiunea Institutului de Genetică, Fiziologie și Protecție a Plantelor), amplasat în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan, 58/1, cu trecerea din categoria de terenuri cu destinație agricolă în categoria de terenuri din intravilanul localităților.

2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea prezentului proiect de Hotărâre a Guvernului nu presupune cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.

6. Modul de incorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul de hotărâre nu va necesita la moment modificarea altor acte normative.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului.

Anunțul privind inițiativa de elaborare și consultarea publică a proiectului de hotărâre a Guvernului a fost supus consultării publice, conform prevederilor pct. 177 din Regulamentul Guvernului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 610/2018. Totodată, proiectul de hotărâre a Guvernului, este plasat pe pagina: www.particip.gov.md/ro.

8. Constatările expertizei anticorupție Proiectul a fost supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea 100/2017.
9. Consultările expertizei de compatibilitate. Proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.
10. Constatările expertizei juridice Proiectul a fost supus expertizei juridice, conform art. 37 din Legea 100/2017.
11. Consultările altor expertize Proiectul nu conține prevederi de reglementare a activității de întreprinzător în sensul Legii nr. 235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător, astfel decăzând necesitatea examinării acestuia de către Grupul de lucru pentru reglementarea activității de întreprinzător. Proiectul nu conține factori de risc, care pot genera apariția riscurilor de corupție. De asemenea, proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare a fi efectuate în condițiile Legii nr. 100/2017.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN