

Nr. 20

Din 25 ianuarie 2022

**Domnului Viorel GHERCIU,  
Ministru al Agriculturii și Industriei Alimentare**

**Stimate Domnule Ministru,**

Societățile-membre ale Asociației Investitorilor Străini (FIA Moldova) Vă salută cordial și își exprimă înalta lor considerațiune.

După cum cunoașteți, FIA Moldova a fost fondată în septembrie 2003. Este prima Asociație de business, fiind una apolitică și non-profit, formată din cele mai mari companii cu capital străin, oneste și de bună credință, care creează și modelează imaginea Republicii Moldova, în raport cu partenerii străini, dar și o promovează în afara hotarelor țării. Asociația Investitorilor Străini reunește 22 investitori din 15 țări, cu peste 24.000 de angajați. Volumul total al investițiilor companiilor-membre FIA depășește 1 miliard 400 milioane euro, ceea ce constituie aproximativ 13% din PIB.

Investițiile companiilor-membre FIA acoperă practic toate sectoarele economiei: agricultură, asigurări, automotive, consultanță și audit, comerț, distribuție, industria petrolieră, medicină și farmaceutică, sistem bancar, servicii hoteliere, tehnologii informaționale și comunicații, vinificație, etc.

*Cartea Albă* este o carte de vizită a Asociației și o "foaie de parcurs" privind modul de îmbunătățire al mediului de afaceri. Aceasta este elaborată de către experții FIA și publicată periodic de către Asociație, încă de la înființarea sa. Un capitol separat al Cărții Albe este "Subiecte Funciare" (*se anexează*), problemele abordate și soluțiile la acestea fiind de competența ministerului pe care îl gestionați Dumneavoastră. Cartea Albă, 2021 o puteți accesa pe linkul: <https://fia.md/wp-content/uploads/2021/09/RO-Cartea-Alba-2021.pdf>

Dorim să reiterăm, că membrii FIA apreciază enorm și pledează pentru deschiderea autorităților față de mediul de afaceri și avem așteptări ca fiecare investitor să beneficieze de acces și un tratament egal din partea reprezentanților autorităților publice.

În temeiul celor menționate mai sus, Vă solicităm respectuos examinarea și luarea în considerare a propunerilor incluse în capitolul "Subiecte Funciare", cu întreprinderea măsurilor corespunzătoare. În continuare, vom aprecia acceptul Dumneavoastră de a organiza ședințe tehnice cu participarea experților FIA și a funcționarilor competenți din cadrul ministerului, pentru a aborda detaliat și sistemic recomandările incluse în Cartea Albă.

În speranța că veți da curs acestei adresări, Vă mulțumim anticipat!

**Cu deosebită considerațiune,**

**Ana Groza**

**Director executiv**



### ***Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991***

Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 – Capitolul X ce ține de consolidarea terenurilor: Datorită faptului fragmentării excesive și a suprafețelor mici ale terenurilor agricole, (consecință a Programului "Pământ"), s-a ajuns la scăderea dramatică a productivității agricole, iar nerespectarea tehnologiilor de cultivare a culturilor agricole și a succesiunii lor în asolament conduc la degradarea solurilor, imposibilitatea investirii în tehnologiile moderne și economic viabile. Reglementarea actuală privind consolidarea terenurilor agricole, s-a dovedit a fi ineficientă.

#### ***Propunerea:***

În aceste condiții, considerăm necesară revizuirea reglementării actuale încorporate în Capitolul X din Codul funciar, în ceea ce privește consolidarea terenurilor, precum și includerea unor norme imperative, care vor prevedea obligația proprietarilor de teren, care dețin nu mai mult de 10 la sută din câmpul (masivul) consolidat, să adere la proiectul de consolidare și să prelucreze terenurile egale ca bonitate și suprafață, amplasate în raza teritorial-administrativă a aceleiași localități.

Totodată, este necesară înserarea unei norme juridice în art. 79 din Codul funciar, referitor la obligativitatea de despăgubire a investitorului, care în scopul asigurării integrității plantațiilor sale, a prelucrat terenul proprietarului neglijent (proprietarul terenului/terenurilor pârloagă).

Este important de elaborat și promovat un nou Cod funciar (proiectul acestuia este în ministerul de resort), care ar reglementa acestea și alte probleme ce țin de utilizarea rațională și eficientă a resurselor funciare, precum și condițiile postprivatizare, inclusiv pașaportizarea masivelor agricole (câmpurilor), cu monitorizarea obligatorie a asolamentului și instituirii cerințelor minime fata de prelucrarea terenurilor în funcție de cultura din asolament.

### ***Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului***

Art. 6. Vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în proprietate privată. (2) Dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinație agricolă aparține statului, persoanelor fizice cetățeni ai Republicii Moldova, precum și persoanelor juridice al căror capital social nu conține investiții străine.

#### ***Propunerea:***

Investitorii străini recomandă și consideră rațională modificarea legislației (art. 6 al Legii nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului) în sensul excluderii normelor care îngrădesc dreptul de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinație agricolă al persoanelor juridice, cu capital social străin integral sau parțial.

Un alt argument este că restricția impusă companiilor cu investiții străine la achiziționarea de terenuri agricole, este contrar anexei 1B la GATT, art. XVI alin. (2f); Art.1 din Directiva Europeană 88/361 / CEE; și p.2.4.2 (31) din Planul de acțiune Moldova-UE.

Pentru a evita speculațiile pasive cu pământul, urmează a fi elaborat un mecanism, prin care investitorul va fi obligat să utilizeze terenul doar în scopuri de producere agroalimentară, cu excluderea posibilității de modificare a destinației terenului. Ca argument, este necesară o inventariere a tuturor terenurilor agricole procurate de către diferite întreprinderi sau persoane fizice autohtone și care sunt pârloaga, pentru comparație cu terenurile agricole administrate (arenda) de către entități cu capital mixt sau străini



și care au un nivel tehnologic european asigurând cu locuri de munca populația și contribuind substanțial la formarea bugetelor locale și statale.

### ***Irigarea terenurilor agricole***

Legea apelor 272/2011, prevede irigarea ca o prioritate majoră pentru deținătorii de bazine hidrografice (cu excepția satisfacerii necesităților populației cu apă potabilă și a necesităților casnice). Acest fapt este imposibil, datorită lipsei unui proprietar unic al bazinelor acvatice și gestiunii centralizate a acestor bazine. De asemenea, persistă contradicții între fermierii ce solicită să irige culturile agricole și piscicultorii, dat fiind faptul că rezervele de apă sunt insuficiente din cauza exploatării necorespunzătoare a bazinelor acvatice, și în prim plan, a iazurilor și lacurilor de acumulare, dat fiind înămolirea acestora.

#### ***Propunerea:***

Propunem revizuirea de către consiliile administrației publice locale a contractelor de arenda pentru obiectele acvatice (iazuri, lacuri de acumulare, heleșteie, etc), care au ca obiect de bază piscicultura, cu scopul de a iniția noi licitații, în sensul prioritizării utilizării acestor bazine acvatice de către fermieri, pentru irigarea culturilor agricole.

De asemenea, se recomandă completarea art.110 din Codul contravențional nr. nr.218 din 24.10.2008, cu un alineat nou cu următorul conținut: (3) Neasigurarea accesului altor utilizatori de apă pentru amplasarea și/ sau utilizarea prizei de apă în condițiile stabilite de regulamentele proprii de exploatare a lacului de acumulare/iazului se sancționează cu amendă de la 40 la 60 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 300 la 500 de unități convenționale aplicată persoanei juridice cu sau fără privarea de dreptul de a desfășura o anumită activitate pe un termen de la 3 luni la un an”.

### ***Gospodărirea apelor și a hidroameliorației în Republica Moldova***

În condițiile încălzirii globale, schimbărilor climatice și modificărilor de mediu, este imposibilă o dezvoltare durabilă a sectorului agrar, activitatea agricolă fiind supusă unui risc enorm din cauza secetelor excesive. Drept urmare, există riscul de a periclita securitatea alimentară a Statului. Este strict necesar de a elabora un concept și o strategie de diminuare a riscurilor în agricultură, de asigurare a unei balanțe hidrotermice, o evaluare a potențialului hidrologic al Statului și dezvoltare a acestui potențial.

#### ***Propunerea:***

Astfel, recomandăm elaborarea și aprobarea unei Strategii de dezvoltare a gospodării apelor și a hidroameliorației în Republica Moldova pentru anii 2021-2030, cu evaluarea potențialului hidrologic, rezervelor apelor subterane și terestre, identificarea măsurilor de dezvoltare și utilizare rațională a obiectelor acvatice de acumulare a apelor, concentrarea mijloacelor financiare de la Fondului Național de Dezvoltare a Agriculturii și Mediului Rural (AIPA) și alte structuri, pentru restabilirea și punerea în activitate a sistemelor mari de irigare de pe râurile Prut și Nistru.

### ***Asigurarea riscurilor de producție în agricultură***

La moment, constatăm accesul dificil la asigurarea riscurilor în agricultură contra calamităților naturale, dat fiind faptul că pentru asigurarea unor asemenea riscuri, sunt oferite condiții neatractive.

*Propunerea:*

În acest sens, se recomandă instituirea și acreditarea de către autoritatea competentă a unor Fonduri mutuale (pe ramuri Agricole, separat, sau pe filiere de produs) pentru fenomenele climatice nefavorabile și pentru incidente de mediu în conformitate cu legislația națională și cea comunitară, care ar permite fermierilor afiliați să adere la acesta și să încheie o asigurare, prin care fermierii afiliați – cu pierderi economice cauzate de fenomenele climatice nefavorabile, beneficiază de plăți compensatorii.

Fondurile mutuale se bazează pe stabilirea de rezerve financiare, constituite din contribuțiile participanților, care pot fi folosite pentru compensațiile membrilor, în cazul unor pierderi importante de venituri, conform unor reguli predefinite. Ideea de bază, comună principiului de asigurare, este de a distribui riscul într-o comunitate de membri, cu efect suplimentar; prin angajamente pe termen lung, fondurile mutuale oferind punerea în comun a riscurilor, de asemenea, eficiente în timp. Crearea de fonduri mutuale pot fi încurajate prin diferite tipuri de sprijin public, printre care:

- i. contribuția la capitalul start-up;
- ii. contribuțiile anuale din partea statului către fond;
- iii. compensarea plăților efectuate către agricultori;
- iv. stimulente fiscale pentru depozitele de fonduri.

Tot la acest compartiment, se propune și crearea unor Fonduri de asigurare a returnării creditelor bancare.

***Exercitarea dreptului de preemțiune***

La moment, se atestă cazuri când terenurile se înstrăinează fără a fi respectat dreptul de preemțiune al arendașului.

În cazul înregistrării la organele cadastrale, este notată grevarea, iar în cazul înregistrării la primărie a terenurilor - grevarea nu este notată.

*Propunerea:*

Se recomandă amendarea legislației, în sensul completării înscrisurilor obligatorii, care se prezintă notarului, de către vânzător, pentru încheierea și autentificarea contractelor de vânzare - cumpărare a terenurilor agricole, cu înscrisul – Certificat, eliberat de Primărie în a cărei rază teritorială se află terenul agricol, prin care se confirmă sau nu faptul înregistrării, în registrul primăriei, a contractului de arendă, ce are ca obiect terenul cu destinație agricolă care se dorește a fi înstrăinat (în cazul arendei terenului agricol până la 5 ani), similar Extrasului din Registrul bunurilor imobile.

Amendarea legislației în sensul expus mai sus, are drept scop garantarea respectării dreptului de preemțiune a arendașului (art. 1295 alin. (4) Codul civil al R.M. ), în cazul când arendașul proprietar, intenționează să înstrăineze/să vîndă terenul cu destinație agricolă, transmis în arendă pe un termen mai mic sau egal cu 5 ani, altei persoane fizice/juridice decît arendașul.



### ***Simplificarea trecerii pământului din statut agricol în statut – pentru construcții.***

Pentru modificarea categoriei de destinație a terenului din agricol în teren pentru construcții, proprietarul terenului urmează să achite în bugetul UTA o sumă calculată după mai mulți parametri stabiliți în Legea nr. 1308/1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare și modul de vânzare-cumpărare al pământului.

Conform p. 31. din Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016, Guvernul, consiliul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, Adunarea Populară a Găgăuziei adoptă hotărârea/decizia de schimbare a destinației terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din alte categorii de terenuri incluse în circuitul agricol, pentru a fi folosite în alt scop decât cel agricol, în termen de o lună de la transferarea de către persoanele fizice sau persoanele juridice la bugetele respective a mijloacelor bănești echivalente cu pierderile cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol, conform tarifelor specificate la poziția a III-a din anexa la Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În dependență de bonitatea terenului, această sumă poate fi echivalentă cu prețul normativ de achiziționare a terenului. Pentru schimbarea destinației terenului din agricol - în construcție, este necesară achitarea valorii integrale a terenului, ceea ce deseori se echivalează cu o a doua procurare.

În situația în care terenul se află în proprietate privată, stabilirea unei astfel de sume este neîntemeiată și neechitabilă.

#### ***Propunerea:***

Se recomandă modificarea Legii nr. 1308/1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare și modul de vânzare-cumpărare al pământului și Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016, în sensul revizuirii metodologiei de stabilire a tarifelor pentru compensarea pierderilor la schimbarea destinației terenurilor.

### ***Legislația cu privire la statutul și posibilitățile de construcție pe terenuri extravilane vs. intravilane.***

Conform Capitolului 6 din Codul Funciar, perimetrul localității este hotarul intravilanului care desparte teritoriul localității de extravilan și se stabilește în planul urbanistic general al localității, aprobat în modul stabilit de legislație.

Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835/1996 definește noțiunile de intravilan și extravilan și stabilește reguli generale. Din conținutul acestor acte normative, reiese că construcțiile se pot efectua doar în intravilanul localității. Pentru edificarea construcțiilor pe teren care sunt situate în extravilan, este necesară introducerea lui în intravilan, această procedură fiind anevoioasă, solicitând resurse umane, financiare și de timp.

În proiectul Codului Urbanismului și Construcțiilor aprobat de Parlament în prima lectură la 03.03.2017 noțiunile de "intravilan/extravilan" nu se regăsesc. Organizarea teritoriului se va face prin planuri urbanistice generale, iar în lipsa acestora, prin planuri urbanistice zonale. Se exclude, astfel, necesitatea aprobării unei decizii separate de introducere a terenului în intravilanul localității.

#### ***Propunerea:***



Se propune, excluderea noțiunilor de intravilan și extravilan. Construcțiile urmează să fie efectuate în baza documentației de planificare a teritoriului și urbanism, iar în lipsa acesteia, în baza unui plan urbanistic întocmit pentru terenul concret coordonat cu organele supravegherii de stat (Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Inspectoratul pentru Protecția Mediului, serviciul de salvatori și pompieri atestați).

De asemenea, solicităm autorităților să readucă pe agendă promovarea proiectului Codului Urbanismului și Construcțiilor.