

UNIVERSITATEA AGRARĂ DE STAT DIN MOLDOVA

Cu titlu de manuscris
C.Z.U. 332.334.4:631.11(478)

ZUBCO EFIM

**PARTICULARITĂȚILE METODOLOGICE ALE
REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare AGRARE ÎN
REPUBLICA MOLDOVA**

**262.03 – CADASTRU, MONITORIZARE ȘI REGLEMENTARE
FUNCiARĂ**

Rezumatul tezei de doctor în științe tehnice

CHIȘINĂU, 2020

Teza a fost elaborată în cadrul Departamentului I a facultății Cadastru și Drept, Universitatea Agrară de Stat din Moldova

Conducător științific:

BOTNARENCO Ivan, doctor în științe economice, conferențiar universitar, UASM.

Referenți oficiali:

CERBARI Valerian, doctor habilitat în științe agricole, profesor universitar, IPAPS „Nicolae Dimo”;

OVDII Maria, doctor în științe tehnice, ARFC.

Componenta Consiliului Științific Specializat:

NISTOR Gheorghe, Președinte, doctor inginer, profesor universitar, România;

BALTAG Grigore, Secretar științific, doctor în științe economice, conferențiar universitar, UASM;

BAJURA Tudor, doctor habilitat în științe economice, profesor universitar, INCE;

NISTOR-LOPATENCO Livia, doctor în științe tehnice, conferențiar universitar, UTM;

HORJAN Oleg, doctor în științe agricole, conferențiar universitar, UASM.

Susținerea va avea loc la data de **24 iulie 2020, ora 14⁰⁰**, în ședința Consiliului Științific Specializat D 262.03-132, din cadrul Universității Agrare de Stat din Moldova, pe adresa: MD 2049, or. Chișinău, str. Mircești, 54, etajul 2, sala C - 220.

Teza de doctor și rezumatul pot fi consultate la Biblioteca Republicană Științifică Agricolă a Universității Agrare de Stat din Moldova și pe pagina web a ANACEC (www.cnaa.md).

Rezumatul a fost expedit la **15 iunie 2020**.

Secretar științific

al Consiliului Științific Specializat,
dr. în șt. econ., conf. univ.



BALTAG Grigore

Conducător științific:

dr. în șt. econ., conf. univ.



BOTNARENCO Ivan

Autor:

ZUBCO Efim



CUPRINS

1. Repere conceptuale ale cercetării	4
2. Conținutul tezei	8
3. Concluzii generale și recomandări.....	21
4. Bibliografie	26
5. Lista publicațiilor autorului la tema tezei	28
6. Adnotare (în română, rusă și engleză).....	31

REPERELE CONCEPTUALE ALE CERCETĂRII

Actualitatea și importanța temei investigate. Omul și Pământul – două noțiuni filosofice din care izvorăsc relațiile funciare. Conținutul social, economic și ecologic al relațiilor funciare amplasează această categorie printre cele mai importante relații din toate cele existente. Orice reformă, orientată spre schimbări radicale ale relațiilor economice, în primul rând – relațiilor de proprietate, este considerată fundamentală. Specificul general al reformărilor prin care trece în perioada actuală Republica Moldova, se referă atât la forma, cât și la conținutul fragmentului principal al relațiilor economice – proprietatea funciară. În conformitate cu Strategia Națională de dezvoltare agricolă și rurală a Republicii Moldova pentru anii 2014-2020, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 409 din 04 iunie 2014, dezvoltarea relațiilor funciare e considerată și pe viitor una dintre prioritățile naționale strategice, avându-se în vedere caracteristici specifice favorabile ale țării - cadrul natural și socio-economic, tradițiile istorice și experiența populației rurale [13, pag.31].

Actualitatea temei de cercetare este argumentată prin: modificările conceptuale ce au avut loc în conținutul obiectului relațiilor funciare; modificarea și dezvoltarea proprietății funciare; modificarea formelor de organizare și utilizare a resurselor funciare; necesitatea perfecționării bazelor metodologice și celor practice de reglementare a relațiilor funciare; necesitatea implementării unui nou Sistem de reglementare a relațiilor funciare.

Descrierea situației în domeniul de cercetare și identificarea problemelor de cercetare. Relațiile funciare actuale își au începutul în ultimul deceniu din secolul trecut, însă până în prezent, bazele teoretice și metodologice ale acestora au rămas la etapa incipientă. Nu se dezvoltă în ritmuri necesare cadrul legislativ autohton. Codul Funciar, adoptat în 1991, care a avut scopul reînviării proprietății private asupra terenului, inclusiv, asupra relațiilor funciare, bazate pe proprietatea privată, au rămas la același nivel și în prezent, cu toate, că condițiile implementării proprietății funciare deja s-au schimbat radical.

În situația creată este necesară o concepție nouă privind relațiile funciare, care ar lua în calcul totalitatea conținutului și formelor de proprietate asupra terenului, existente la ziua de astăzi, cu scopul eficientizării lor de mai de parte, în interesul societății și al proprietarilor actuali, precum și al generațiilor viitoare de cetățeni ai Republicii Moldova. Soluționarea acestei probleme necesită studii fundamentale în aspect conceptual, metodologic și instituțional. Din totalitatea problemelor nesoluționate în agricultura Republicii Moldova la etapa actuală, pentru formularea temei de cercetare subliniem necesitatea obiectivă a dezvoltării bazelor metodologice ale relațiilor funciare agrare, în scopul administrării durabile și eficiente a resurselor funciare de către proprietarii lor sub diferite forme organizatorico-juridice, bazate pe diferite tipuri de proprietăți [8, 23, 25].

La baza teoretico-științifică a cercetărilor au stat abordări conceptuale și cele de ordin teoretico-metodologic în domeniul relațiilor funciare, formulate în lucrările clasicilor A. Smith, D. Ricardo, K. Marx, cât și în lucrările ulterioare ale savanților V. D. Kiriuhin, S. A. Udacin, E. N. Țfasman, V. Ia. Zapletin, R. R. Torrens, M. A. Ghendeliman, G. I. Gorohov, A. P. Verveico, H. V. Bocicov, D. I. Gnatcovici, V. V. Gorlaciuc, Ia I. Liutîi, A. Ia. Sohnici, A. M. Treteac, I. P. Zdorovțov, S. M. Volcov, A. O. Varlamov, I. Bold, Gh. Timariu, A. S. Muravschii, F. Bajura, I. Botnarenco, O. Horjan, O. Buzu, D. Nour, V. Chivriga, Marc Dzer, Jurg Kaufmann, S. Enemark, D. Steudler, K. Vecere, Gh. Nistor, M. Miclea, D. Cimpoeș, S. V. Andrieș, V. V. Cerbari, I. Crupenicov, I. Constantinov, A. Ursu, S. Toma, D. Parmacli, V. Moroz și alții.

Drept bază informațională de cercetare au servit: actele legislative și normative ale Republicii Moldova și ale altor țări, în care sunt evidențiate condițiile analogice de reglementare a relațiilor funciare, precum și, nemijlocit, activitatea de reglementare, articolele științifice axate pe problemele abordate în teză; practica națională și internațională în domeniu; materialele experților internaționali și ale diferitor organizații, grupuri de experți ce vizează reglementarea funciară. Situația actuală din Republica Moldova a fost examinată în baza materialelor deținute de Agenția Relații Funciare și Cadastru, Biroul Național de Statistică, precum și în baza cercetărilor, efectuate de către autor în procesul investigației.

Scopul și obiectivele tezei. Scopul tezei de doctorat rezidă în elaborarea cadrului metodologic modern, privind procesul de reglementare a relațiilor funciare în condițiile implementării formelor noi de utilizare eficientă și durabilă a terenurilor agricole.

Pentru a atinge scopul stabilit, sunt formulate următoarele obiective:

- Abordarea teoretico-metodologică a dezvoltării procesului de reglementare a relațiilor funciare în condițiile de trecere de la monopolul statului asupra proprietății funciare la diversitatea formelor de proprietate asupra pământului.

- Descrierea situației actuale a relațiilor funciare, a dezvoltării lor istorice atât în spațiul Republicii Moldova cât și în alte țări de pe continentul European, în scopul elaborării și implementării unui Sistem actualizat de reglementare a relațiilor funciare.

- Elaborarea principiilor și identificarea criteriilor (categoriilor), care vor sta la baza regulamentării cadrului legislativ autohton, precum și bazelor metodico-metodologice de reglementare a relațiilor funciare, în perspectiva apropiată.

Metodologia cercetării științifice s-a bazat pe utilizarea următoarelor metode: metoda dialectică cu componentele ei: analiza, sinteza, inducția, deducția, abstracția științifică și metodele inerente disciplinelor economice: comparația, grupările statistice, metoda ratelor, recalculării diferențelor absolute, procedeul legăturilor directe și indirecte precum și metodele: seriilor cronologice, corelației și regresiei.

Noutatea și originalitatea științifică a rezultatelor obținute constă în:

- Identificarea factorilor ce influențează asupra formării, dezvoltării și perfecționării relațiilor funciare agrare din Republicii Moldova.
- Formularea principiilor de bază ale formării și dezvoltării relațiilor funciare în spațiul rural.
- Elaborarea recomandărilor de modernizare în continuare a bazei metodologice privind dezvoltarea relațiilor funciare autohtone.
- Evaluarea aspectului ecologic al utilizării fondului funciar din Republica Moldova în condițiile economiei de piață și elaborarea măsurilor de reglementare.
- Abordarea sistemică și elaborarea măsurilor de reglementare a relațiilor funciare în condițiile economiei de piață.

Semnificația teoretică a lucrării constă în fundamentarea bazelor teoretice și metodologice ale procesului de reglementare a relațiilor funciare în spațiul rural, în mod deosebit – în agricultură, prin perfecționarea modelului instituțional de implementare la etapa actuală, inclusiv la elaborarea cadrului legislativ–normativ autohton. În lucrare, este propusă o abordare nouă, echilibrată, a efortului stimulatoriu (economic) și a celui administrativ de reglementare a relațiilor funciare, în condițiile pluralității formelor de organizare a activității agricole.

Valoarea aplicativă a lucrării. Rezultatele cercetărilor, concluziile și recomandările și-au găsit următoarele aplicații practice:

1. Au fost puse la baza elaborării proiectului Codului funciar al Republicii Moldova. Astfel, Codul funciar a fost completat cu caracteristici specifice categoriilor și subcategoriilor de destinație a terenurilor, a fost propus un complex de norme juridice referitoare la necesitatea implementării sistemelor informaționale de specialitate, de modificare a rolului și conținutului cadastrului funciar.

2. Au fost înaintate propuneri privind raționalizarea procesului de consolidare a terenurilor în complexul relațiilor funciare, modificarea conținutului Registrului bunurilor imobile prin lărgirea componentei de drept; modificarea Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor, în special a dispozițiilor ce vizează vânzarea terenurilor ocupate de drumuri tehnologice; elaborarea unui Regulament în baza căruia să fie corectate erorile admise în cadrul Programului „Pământ”. (Anexa 9)

3. Concluziile, formulate în cadrul tezei de doctorat, au fost aplicate în activitatea didactică, în procesul de elaborare a programului de studii la disciplina „Cadastru I” și „Organizarea teritoriului”, la elaborarea indicațiilor metodice pentru tezele de licență la specialitatea „Cadastru” și a lucrărilor practice, seminare pentru disciplina Cadastru. (Anexa 11)

4. Concluziile, referitoare la reglementarea relațiilor funciare, au fost aplicate în activitatea practică a Agenției Relații Funciare și Cadastru și a Ministerului Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului, precum și în domeniul consolidării terenurilor agricole și, respectiv, al formării drepturilor patrimoniale asupra acestora.

Rezultatele științifice principale înaintate spre susținere:

1. Formularea bazelor teoretice ale procesului de reglementare a relațiilor funciare sub tutela unei paradigme noi, în care drept obiectul relațiilor funciare agrare sunt terenurile agrare proprietate privată iar subiectul – totalitatea proprietarilor de terenuri agricole.

2. Elaborarea principiilor de bază privind formarea categoriilor de destinație a terenurilor.

3. Argumentarea științifică a divizării obiectului relațiilor funciare în categorii și subcategorii de destinație.

4. Argumentarea rolului teoretico – științific al obiectului studiului, prin analiza următoarei integrități: terenul agricol reprezintă obiectul relațiilor funciare agrare; relațiile funciare agrare reprezintă obiectul dreptului asupra terenurilor; dreptul asupra terenurilor reprezintă mecanismul (metoda) de reglementare a relațiilor funciare.

5. Formularea concepției unui Sistem de reglementare a relațiilor funciare, care include funcțiile de dezvoltare economică, socială și juridică, privind implementarea metodologiilor, bazate pe aspecte stimulatorii de caracter organizatoric, ecologic, administrativ (restrictiv) etc.

6. Elaborarea modelului instituțional de reglementare a relațiilor funciare în Republica Moldova și dezvoltarea metodologiei de reglementare a relațiilor funciare în scopul utilizării eficiente și durabile a resurselor naturale limitate, inclusiv a terenurilor agricole.

Implementarea rezultatelor științifice în practică este confirmată prin certificatul de participare la elaborarea Codului Funciar nr. 453 din 01.12.2016, eliberat de Comisia agricultură și industrie alimentară din cadrul Parlamentului Republicii Moldova (Anexa 9).

Aprobarea rezultatelor științifice. Rezultatele cercetărilor științifice efectuate de autor, unele viziuni teoretice, metodico-metodologice și recomandări practice care se conțin în teza de doctorat au fost prezentate prin comunicări în cadrul a 10 conferințe științifice internaționale și naționale, confirmate prin certificatele respective de participare.

Publicațiile la tema tezei. Ideile principale ale tezei au fost expuse în 31 de lucrări științifice, din care – 13 lucrări publicate în străinătate, cu un volum de 13,5 c.a.

Volumul și structura tezei. Teza cuprinde: adnotare (în română, engleză, rusă), lista de abrevieri, introducere, trei capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie cu un număr de 139 surse, fiind expusă pe 135 pagini text de bază, 12 anexe, 46 figuri și 6 tabele.

Cuvintele-cheie: cadastru, metodologie, relații funciare, spațiu rural, subvenționare, piață funciară, consolidare, fragmentare, reglementare, drept funciar.

CONȚINUTUL TEZEI

În **Capitolul 1 „Bazele teoretice și metodologice privind relațiile funciare”** autorul pune accent pe abordările teoretice cu referire la scopul și necesitățile social-economice ale studiului, particularitățile obiectului de studiu la etapa actuală de dezvoltare, formularea principiilor noi de dezvoltare a relațiilor funciare și rolul lor în elaborarea metodologiilor actualizate de reglementare.

Perioada anilor 1991-1995 se caracterizează printr-o modificare inițială a relațiilor funciare, mai ales în domeniul agricol. Cu cât ne îndepărtăm mai mult de evenimentele ce au avut loc în această perioadă, cu atât mai mult sunt necesare studii profunde referitoare la influența acțiunilor realizate în cadrul ei asupra prezentului și, nu mai puțin, a viitorului.

Conținutul social al cadastrului (protecția dreptului de proprietate asupra terenurilor) s-a format mult mai înainte, în contextul și sub influența dezvoltării relațiilor funciare. Apariția „agriculturii” ca domeniu de activitate, la etapa inițială a dezvoltării societății, a creat condiții obiective de dezvoltare a relațiilor funciare (de proprietate).

Aspectul economic al relațiilor funciare și al cadastrului, lozinca „fără cadastru nu există economie”, este confirmat în cadrul implementării și dezvoltării politicilor economice, a societății în ansamblu.

Perioada selectată de studiu actual (anii 1990-2020) este, nu altceva, decât o perioadă de timp în care relațiile funciare și cadastrul autohton au trecut o nouă etapă de dezvoltare. Scopul acestui compartiment, este de a demonstra evoluția relațiilor funciare ale cadastrului ca domeniu, consecutivitatea fenomenelor interne ce se desfășoară în cadrul lui și în spațiu. Analizând dezvoltarea istorică a relațiilor funciare, atenția autorului a fost direcționată mai mult spre determinarea motivelor care au favorizat apariția relațiilor, consecutivitatea dezvoltării la etapa inițială și interacțiunea lor.

În baza unei analize istorice detaliate, constatăm, că avansarea agriculturii la diferite etape de dezvoltare a civilizației umane a dat naștere unei diversități de relații funciare. Astfel, dreptul asupra terenurilor agricole a apărut ca o consecință a dezvoltării societății, în genere, și activității agricole în particular. Deci putem conchide, că relațiile funciare reprezintă un complex de raporturi între subiecți, obiectul acestora fiind terenurile agricole.

Terenul ca obiect al relațiilor funciare, se manifestă prin raporturi specifice multilaterale: mijloc de producere, obiect al naturii, spațiu de amplasare a caselor de locuit etc.

Reglementarea relațiilor funciare include formarea și stabilirea unui complex de raporturi între subiecți, scopul cărora este regularizarea unor situații neclare [8]. Odată cu dezvoltarea socială și economică a societății, se lărgeste rolul terenului în calitate de obiect al relațiilor funciare în diferite domenii: agricultură, industrie, construcții.

Dreptul funciar reprezintă o necesitate și o modalitate al reglementării relațiilor funciare. Astfel, *obiectul dreptului funciar* îl constituie *relațiile funciare*.

Practica destul de modestă a Republicii Moldova deja demonstrează, că relațiile funciare se află într-o dezvoltare continuă (permanentă), iar dreptul, ca o categorie socială, reacționează la solicitările relațiilor funciare și ale societății în dezvoltare.

Din cele menționate, putem constata o concordanță stabilă între apariția domeniului agricol, apariția relațiilor funciare în cadrul domeniului agricol, apariția dreptului funciar ca mecanism de reglementare a relațiilor funciare agricole (figura 1). Tot aici, putem constata, că obiectul relațiilor funciare a fost și va rămâne terenurile.

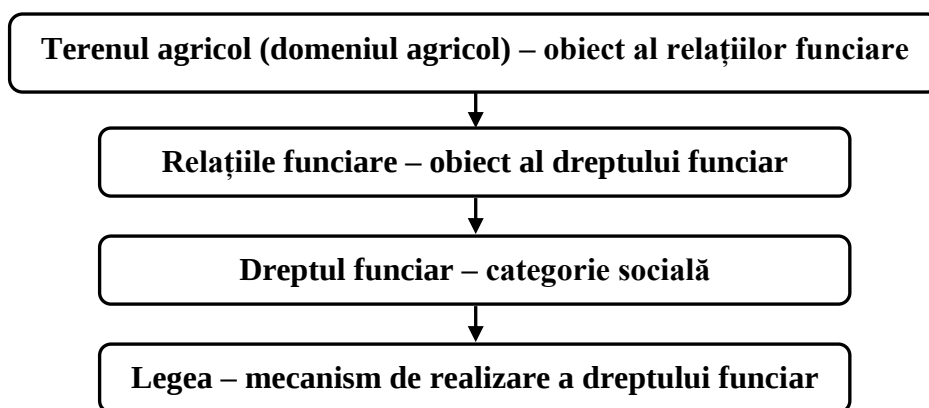


Figura 1. Obiectivitatea dreptului și a relațiilor funciare

Sursa: elaborată de autor [22, pag.244]

Relațiile funciare și dreptul funciar constituie două forme de exprimare a societății, la prima vedere – contradictorii. **Relațiile funciare** au o tendință și un conținut de manifestare liberă obiectivă. **Dreptul funciar** are scopul principal de a reglementa relațiile în interes social. Relațiile funciare și dreptul de proprietate asupra terenului au un conținut integru și absolut, necesar în procesul dezvoltării societății în ansamblu. Totodată, relațiile funciare constituie o derivată a evoluției în dinamică a raporturilor de proprietate.

La rândul său, dezvoltarea dreptului reprezintă o urmare a dezvoltării relațiilor funciare. Rolul statului în formarea cadrului legislativ, în calitate de instrument ce influențează relațiile funciare este semnificativ. Perioada investigată a relațiilor funciare în Republica Moldova (1990-2020), cuprinde trei componente importante:

- privatizarea pământului;
- înregistrarea dreptului de proprietate;
- implementarea relațiilor funciare de piață.

Aceste trei componente se intersectează în alte trei puncte importante ale documentului de drept: protecția dreptului; necesitatea protecției; măsuri de protecție [16, 26]. Orice drept asupra terenului este inalienabil de subiectul dreptului și, respectiv, de obiectul dreptului. În

acest context, prima funcție a documentului de drept este protecția dreptului. Limita răspândirii dreptului funciar în spațiu este marcată prin „linia de hotar”. Această componentă a dreptului funciar (partea grafică sau spațială a documentului de drept) are o influență majoră în cadrul sistemului de relații funciare. Orice drept se răspândește doar în limitele hotarului său. Conținutul documentului de drept este format prin scopul de a confirma și de a proteja dreptul. Astfel, autorul ajunge la o concluzie esențială cu privire la conținutul dreptului asupra terenurilor (imobilului), și anume: documentul de drept asupra terenului include două părți componente: partea textuală și partea grafică (figura 2).

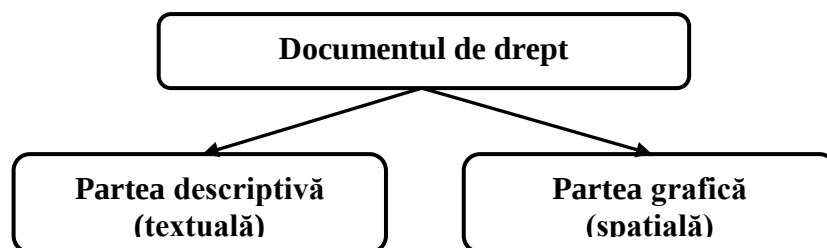


Figura 2. Structura documentului de drept

Sursa: elaborată de autor [22, pag.245]

Partea textuală a documentului de drept asupra terenului va specifica conținutul dreptului: de proprietate, de posesiune, de folosință. La rândul său **partea grafică**, va stabili limitele răspândirii dreptului asupra terenului în spațiu. Dreptul asupra terenului nu va fi complet dacă nu va fi demonstrată răspândirea lui în spațiu [11, 22]. Această particularitate a dreptului asupra terenului a dat naștere unei noi componente în activitățile cadastrale – *măsurări terestre în cadastru*.

În cadrul reformei funciare desfășurate în Republica Moldova, începând cu anul 1992 prin aplicarea Codului Funciar, potențialilor proprietari de terenuri li s-a înmănat un „Titlu provizoriu” în care era stabilită suprafața terenului transmisă, în rezultatul reformei funciare, în proprietate. Acest document de drept nu s-a bucurat de încredere din partea potențialilor proprietari, atâta timp, până când nu a fost înlocuit cu un alt document, în care erau deja reflectate limitele amplasării dreptului descris în formă textuală (hotarele).

Necesitatea aplicării procesului de înregistrare în scopul protecției dreptului, este demonstrată de mai mulți savanți în procesul analizei dezvoltării istorice a cadastrului, prin constatarea atestată, atât de scrierile istorice ale egiptenilor, cât și de analiza dezvoltării procesului de implementare a cadastrului în perioada actuală, inclusiv în Republica Moldova [6], [17, pag. 46].

Analiza dezvoltării istorice a cadastrului demonstrează că, în realitate, cadastrul a fost determinat ca un proces social, odată cu inițierea înregistrării dreptului de proprietate exprimat spațial prin măsurători terestre, în scopul protecției lui (dreptului).

Pentru cunoașterea fondului funciar al Republicii Moldova, în calitate de obiect al relațiilor funciare, este importantă divizarea lui în porțiuni mai mici, în categorii de destinații.

Obiectul relațiilor funciare este examinat prin prisma dezvoltării fondului funciar, în special a celui agricol, a formelor organizatorico-juridice [3] ale exploatațiilor agricole din Republica Moldova, formate sub influența reformei funciare, în procesul de revitalizare a proprietății private și relațiilor de piață liberă [3, 13], [8, pag.45]. Fondul funciar joacă un rol important în dezvoltarea societății și a domeniului agricol în special, constituind cea mai de preț avuție materială a unei națiuni. Toate problemele ce țin de utilizarea fondului funciar au un conținut economic, ecologic, social și juridic pentru existența și dezvoltarea societății.

Pentru ca un teren să fie trecut la o categorie de destinație, ca exemplu „terenuri agricole”, este necesar să întrunească următoarele condiții [6, pag.56]:

- capacități – fertilitate, expoziția, relieful, adâncimea apelor freatice, altitudinea terenului față de nivelul mării, alte caracteristici ce determină calitatea;
- posibilități – exploatarea rațională a terenurilor și obținerea producției agricole;
- necesitatea social-economică – necesitatea cultivării plantelor de câmp, producerii producției agricole, asigurării securității alimentare, desfășurării activităților economice etc.

Un teren, chiar dacă este fertil, nu merită a fi inclus în terenuri destinate agriculturii dacă nu poate fi protejat de degradare, prin eroziune. În alte cazuri, când necesitățile sociale, economice sau ecologice ne obligă, în scopuri agricole vor fi folosite și terenuri slab productive. În Republica Moldova constatăm, că suprafețe mari de terenuri degradate, erodate sunt trecute la „destinația agricolă”. În asemenea cazuri, stabilirea corectă a categoriei de destinație este deosebit de importantă.

În baza principiilor menționate, structura categoriilor de destinație a terenurilor trebuie să includă (figura 3): terenuri cu destinație agricolă; terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor destinații speciale de infrastructură; terenurile fondului forestier; terenurile fondului apelor [2, pag.55].



Figura 3. Concepție finală a structurii fondului funciar pe categorii de destinație

Sursa: elaborată de autor [2, pag.55]

Categoria de destinație a terenurilor reprezintă un element de bază în procesul de formare a relațiilor funciare și a cadrului legislativ de reglementare a relațiilor funciare [2, pag.55]. Categoria de destinație, în principiu, determină valoarea și prețul de piață a terenului [18].

Modificarea categoriei de destinație a terenurilor reprezintă o acțiune de modificare respectivă a înscrisului în Registrul bunurilor imobile. Se va considera modificată categoria de destinație a terenurilor atunci când, prin acțiunea registratorului din serviciul cadastral, va fi modificat înscrisul care stabilește statutul categoriei respective [5].

Dezvoltarea relațiilor funciare se află într-o dependență strânsă de obiectul lor, exprimat prin diversitatea fondului funciar, și subiectul relațiilor funciare sub influența principiilor respective (figura 4).

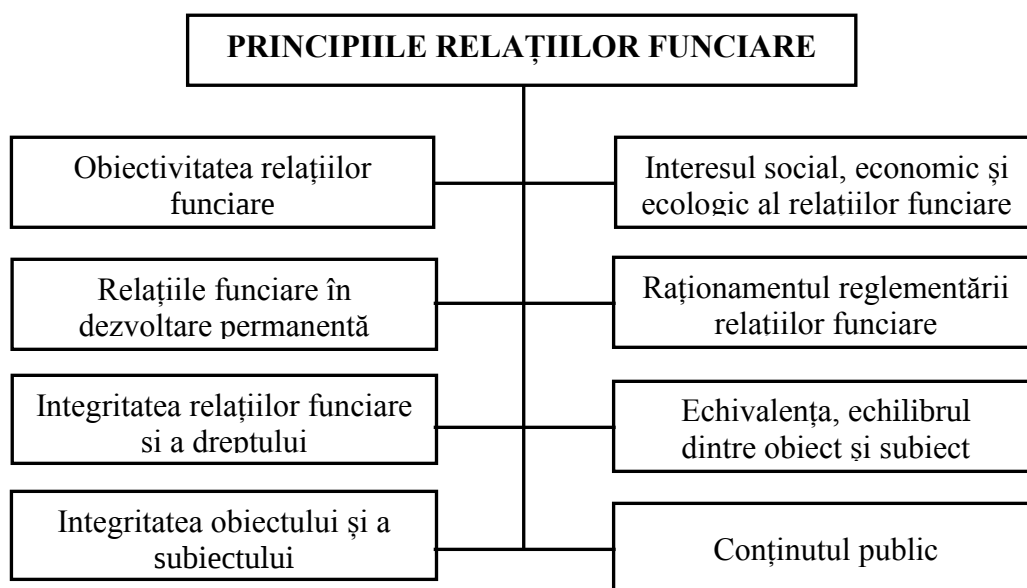


Figura 4. Principiile relațiilor funciare
Sursa: elaborată de autor [21, pag.255-256]

Ca subiecți ai relațiilor funciare, persoanele fizice se manifestă în calitate de: proprietari de terenuri, posesori, deținători (arendași, uzufructuari) etc. Prin analiza persoanelor fizice în calitate de subiecți ai relațiilor funciare constatăm unele particularități, în dependență de categoria localității: urbană sau rurală. În localitățile rurale, subiecți ai relațiilor funciare preponderent vor fi proprietarii (posesori, deținători) de loturi de teren, pentru construcția caselor individuale de locuit, pentru activități agricole, arendașii etc.

Calitatea persoanelor fizice de subiecți ai relațiilor funciare în domeniul agricol, este în corelație directă cu situația demografică în spațiul rural. Situația deplorabilă, actualmente existentă în domeniul agricol, este rezultatul lipsei unei concepții naționale reale, bine argumentate, privind procesul de reglementare a relațiilor funciare, reieșind din necesitățile actuale a dezvoltării societății. La rândul lor, relațiile funciare nereglementate au un impact

negativ direct asupra obiectului și subiectului, în mare parte condiționat de situația demografică în continuă diminuare.

Reforma relațiilor funciare în agricultură a avut ca scop privatizarea pământului și a altor bunuri agricole, implementarea relațiilor funciare de piață [3, pag.72]. În Republica Moldova, agricultura este dominată de mai multe forme organizatorico-juridice, bazate atât pe principii asociative, cât și pe cele individuale [3, 7]. Fiecare dintre aceste forme merită un studiu separat. Totodată, soarta agriculturii, progresul ei va depinde de dezvoltarea armonioasă a întreprinderilor atât asociate, cât și a celor individuale.

Agricultura este domeniul în care formele organizatorico-juridice au fost cele mai influențate de reforma relațiilor funciare. Reforma a supus modificării esența economică a procesului de producție în agricultură – proprietatea.

În **Capitolul 2 „Sistemul de reglementare a relațiilor funciare în Republica Moldova”** se accentuează scopul lui principal, care constă în organizarea procesului de producție și aplicarea în practică a metodologiei reglementării relațiilor funciare (figura 5).

Necesitatea reglementării relațiilor funciare constă în recunoașterea și respectarea obligatorie a unor raporturi de către membrii societății, în formularea și respectarea unor norme de comportament al subiecților în cadrul acestor raporturi. Astfel, putem formula condiția principală în problema ce vizează Sistemul de reglementare a relațiilor funciare – *scopul sistemului constă în reglementarea relațiilor funciare*.

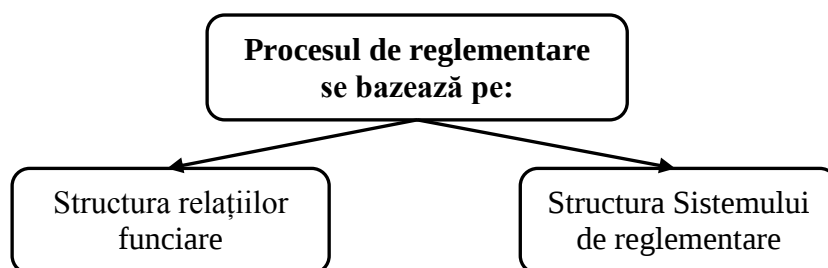


Figura 5. Structura procesului de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [24]

Luând în considerație cele menționate, reieșind din scopul sistemului de reglementare a relațiilor funciare, din multitudinea și diversitatea relațiilor funciare, constatăm necesitatea de a determina structura acestui sistem (figura 6).

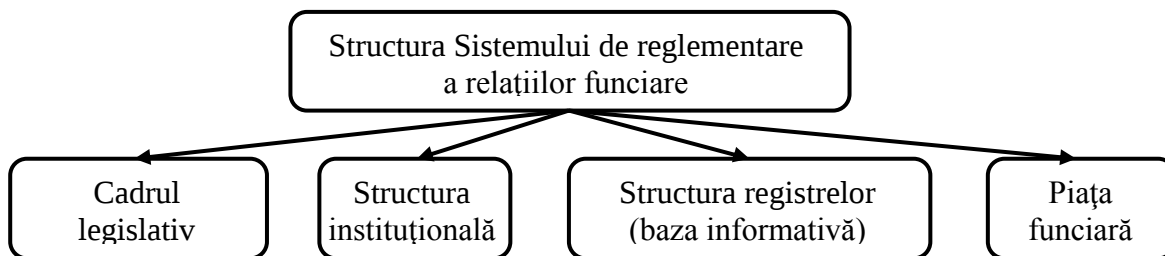


Figura 6. Structura sistemului de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [24]

Prin faptul că relațiile funciare sunt relații de proprietate, dreptul de proprietate are o influență majoră în structura relațiilor de drept. În conținutul studiului, prin multiple exemple autorul formulează concluzia că, o funcționare rațională a Sistemului de reglementare depinde de structura lui și cunoașterea detaliată a factorilor de influență, de reglementare a relațiilor funciare.

Republica Moldova are mari priorități naturale în domeniul viilor și livezilor. Reieșind din aceste considerente, vom supune analizei anume această componentă a procesului de intensificare în dezvoltarea plantațiilor de vii și livezi, în primul rând, prin prisma dinamicii suprafețelor lor (figura 7).

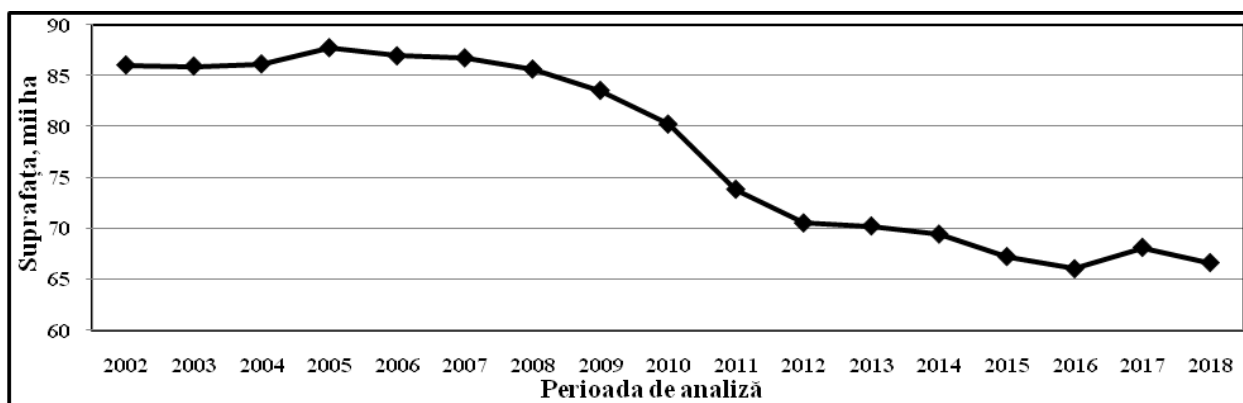


Figura 7. Dinamica plantațiilor de vii și livezi din cadrul întreprinderilor asociative (SRL, cooperative agricole, societăți pe acțiuni)

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar [3, 9]

În structura întreprinderilor agricole asociative, care funcționează preponderent pe terenuri arendate, ponderea proprietății private este comparativ mai joasă. Aceasta ne demonstrează rolul proprietății în calitate de factor de influență asupra dimensiunilor lor, inclusiv asupra relațiilor funciare. În confirmarea celor menționate, mai aducem un exemplu de dezvoltare a plantațiilor multianuale în gospodăriile țărănești (de fermier), suprafața cărora este în permanentă creștere (figura 8).

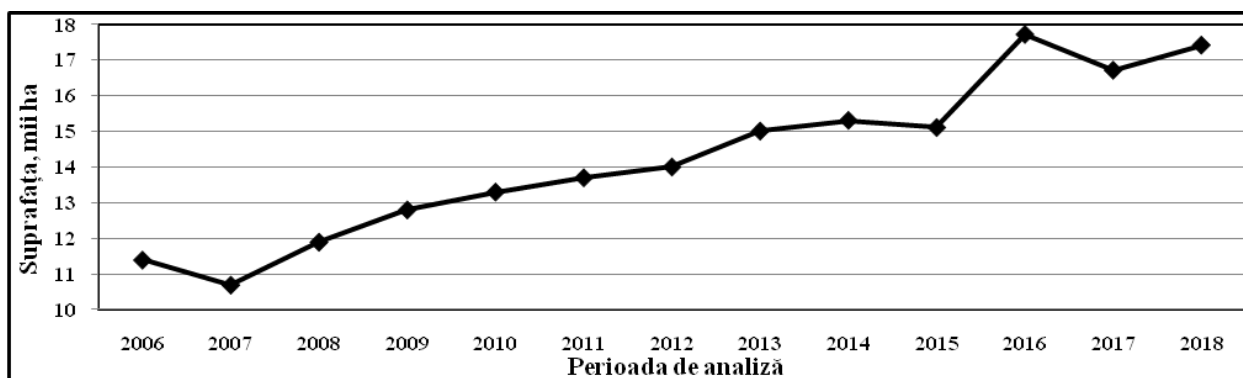


Figura 8. Dinamica plantațiilor de vii și livezi din cadrul gospodăriilor țărănești cu suprafața mai mare de 10 ha

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar [7, 25]

Astfel, în baza rezultatelor obținute, printr-o analiză grafică a tendințelor de dezvoltare a plantațiilor de vii și livezi, pot fi formulate concluzii despre influența pozitivă a proprietății private asupra intensificării procesului de producție și, ca rezultat final, asupra eficacității ramurii în ansamblu [7, pag62].

Un alt factor de influență asupra relațiilor funciare, la viziunea autorului, sunt „dimensiunile optime ale întreprinderilor”. În confirmare, se propune un exemplu din cadrul acelorași gospodării țărănești. Într-o perioadă de 13 ani suprafața gospodăriilor țărănești, cu dimensiune medie de până la 10 hectare, s-a micșorat cu 152,8 mii de hectare (figura 9).

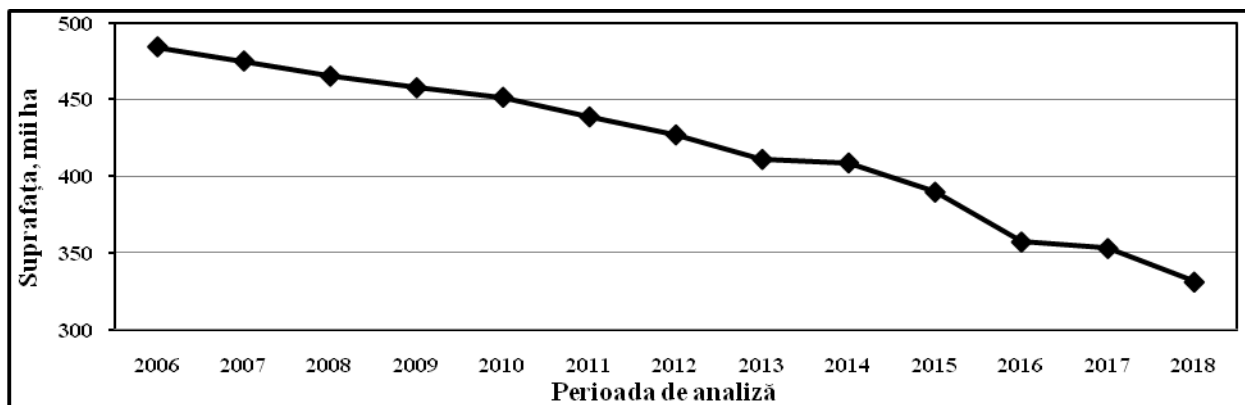


Figura 9. Dinamica suprafețelor gospodăriilor țărănești cu dimensiune de până la 10 ha

Sursa: Elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar [7, 23, 25]

Totodată, în aceeași perioadă de timp, suprafața gospodăriilor țărănești cu mărimea medie peste 10 hectare, s-au majorat cu aproximativ 74,3 mii ha (figura 10).

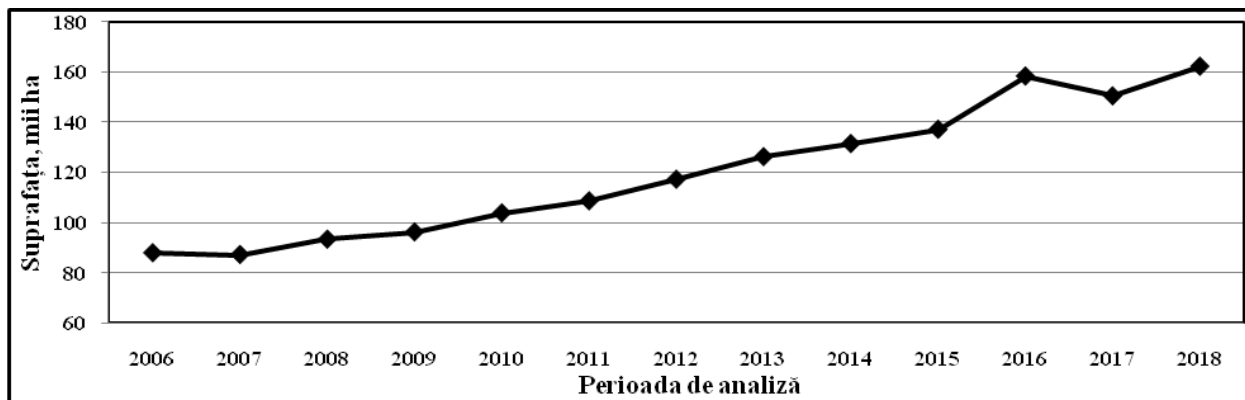


Figura 10. Dinamica suprafețelor gospodăriilor țărănești cu mărimea medie mai mare de 10 ha

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar[7, 23, 25]

Este de menționat, că conținutul și structura relațiilor funciare influențează asupra caracterului general al Sistemului de reglementare. Analizând atât practica mondială, cât și practica Republicii Moldova în domeniu, pot fi evidențiate cel puțin trei aspecte structurale importante ale sistemului de reglementare a relațiilor funciare: de drept, economice și ecologice (figura 11).

Prima etapă, derivă din conținutul patrimonial al relațiilor funciare. După natura lor, relațiile funciare sunt relații de proprietate. Astfel, scopul reglementării relațiilor funciare la etapa inițială rezidă în formarea și protecția dreptului de proprietate.

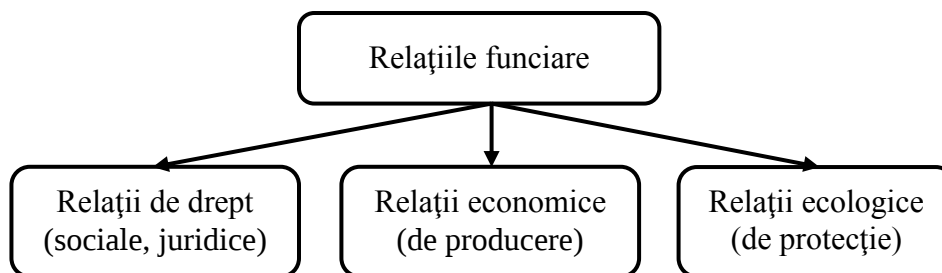


Figura 11. Structura relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [12]

Etapa a doua, în dezvoltarea relațiilor funciare are un conținut pronunțat economic. În cadrul acestei etape s-au dezvoltat relațiile fiscale, de creditare bancară, investiționale, subvenționale etc. Evident, etapa a doua s-a dezvoltat în exclusivitate pe baza relațiilor de proprietate (de drept) existente.

Etapa a treia, sau etapa contemporană a dezvoltării relațiilor funciare, are un conținut ecologic pronunțat. Anume la această etapă, s-a pus scopul de a elabora norme bazate pe recunoașterea problemelor ce țin de utilizarea durabilă a resurselor naturale limitate, pe care subiecții de drept urmează să le respecte.

Pe tot parcursul dezvoltării relațiilor funciare „relațiile de drept” (sociale) au avut o prioritate față de altele (economice, ecologice). Rolul protecției dreptului va predomina asupra altor relații și în viitor. În prezent, Republica Moldova se confruntă cu un aspect important în relațiile de drept, cum sunt „drepturile persoanelor străine asupra terenurilor agricole în Republica Moldova”. Conform legislației în vigoare, în Republica Moldova persoanele străine nu dispun de dreptul de a cumpăra terenuri cu destinație agricolă [4]. Această problemă este necesar de soluționat luând în considerație următorul principiu de bază:

- locul de proprietate trebuie să fie, totodată, locul de lucru și locul de trai al proprietarului. Din aceasta, constatăm că investitorii străini nu vor veni (cel puțin, cu locul de trai) în Republica Moldova. Mai mult ca atât, această situație poate crea în spațiul rural un dezechilibru social și economic [4]. Această concluzie a fost deja confirmată în procesul de arendă a terenurilor. Cetățenii străini beneficiază, în conformitate cu cadrul legislativ funciar în vigoare, de dreptul la arenda terenurilor agricole în Republica Moldova. Totodată practic nu sunt înregistrate asemenea cazuri.

Reieșind din situația actuală a relațiilor funciare, atunci când prețul de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova este mult mai mic decât în țările UE, mijloacele financiare obținute de către persoanele străine în rezultatul speculațiilor cu aceste terenuri nu vor fi

orientate spre implementarea tehnologiilor avansate, ci vor deveni scopuri-ținte în care se va „manipula” cu terenurile.

O problemă importantă a Sistemului de reglementare a relațiilor funciare este echilibrul demografic în domeniul rural. Subestimarea problemei la etapa inițială, inclusiv și prin motivul dezaprecierii rolului Sistemului de reglementare a relațiilor funciare, deja a creat un asemenea dezechilibru demografic în spațiul rural.

Pentru a reține tineretul în localitățile rurale, sunt necesare de întreprins următoarele acțiuni:

- în primul rând, de implementat o politică subvențională adecvată;
- în al doilea rând, de egalat condițiile de viață la sate și orașe;
- în al treilea – de a prelungi moratoriul la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole persoanelor străine. Pentru aceasta, cadrul legislativ necesită a fi modificat. De exemplu: cu excepție pentru investitori străini, de a permite dreptul de cumpărare a terenurilor agricole doar în zone defavorizate, sau a terenurilor care necesită valorificare prin programe speciale.

Din cele menționate mai sus, constatăm că procesul de vânzare-cumpărare a terenurilor destinate agriculturii are un impact social-economic în cadrul relațiilor funciare care, la rândul său, necesită implicări în cadrul regulatoriu, legislativ [4, pag.127].

O altă problemă referitoare la Sistemul de reglementare a relațiilor funciare, ce ține atât de prezent, cât și de viitor, este consolidarea terenurilor agricole. Parcelarea excesivă, care a avut loc la etapa inițială de privatizare, a devenit un factor general de influență asupra scopului și structurii Sistemului de reglementare a relațiilor funciare. Faptul că fragmentarea excesivă a terenurilor agricole reprezintă un factor general negativ în dezvoltarea agriculturii, este deja demonstrat [1]. Urmează să fie elaborate măsuri de combatere a acestui fenomen negativ, care frânează ritmuri de dezvoltare a sectorului agricol autohton.

Capitolul 3 „Aspectele metodologice privind îmbunătățirea reglementării relațiilor funciare în Republica Moldova”. Metodologia reglementării relațiilor funciare reprezintă o totalitate de metode (reguli, principii, proceduri, căi) de formare a relațiilor funciare existente și aplicarea acestora în scopul utilizării lor, în conformitate cu necesitățile de dezvoltare a societății. După cum a fost deja subliniat, scopul metodologiei este de a dezvolta metodele (instrumente și mecanisme) de reglementare a relațiilor funciare (figura 12), în contextul dezvoltării sociale și economice a țării.

Dreptul funciar a fost printre primele măsuri de reglementare funciară aplicate forțat de stat. Pământul este cea mai mare bogăție materială moștenită a unei țări. În acest sens, statul are dreptul și obligațiunea de a-l administra corect prin elaborarea și aplicarea a noi mecanisme și metode.

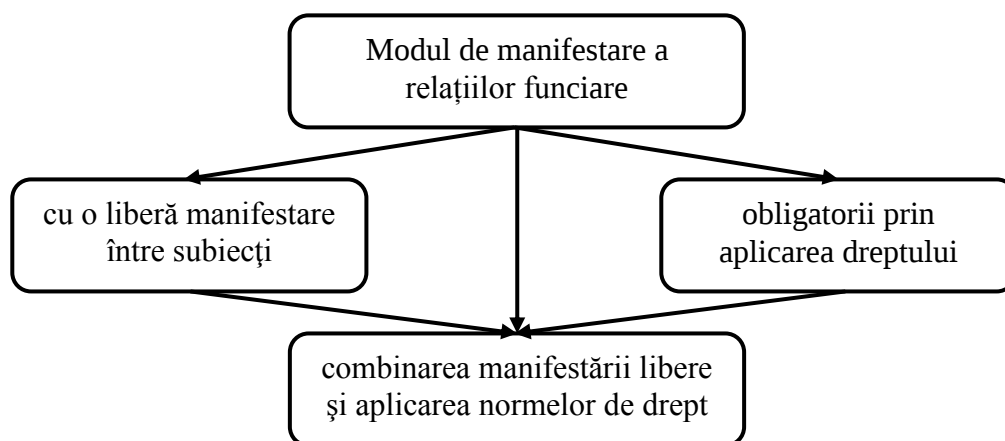


Figura 12. Concepția reglementării relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [8]

Este necesar de a recunoaște faptul, că măsurile forțate, aplicate în procesul de reglementare a relațiilor funciare, tot mai mult înlocuiesc libera manifestare. Totodată, în spațiul rural vom mai găsi cazuri când locuitorii unui sat sau unui cartier dintr-un sat au decis amiabil să respecte unele condiții de utilizare reciproc avantajoase. Condițiile pot fi diferite în fiecare caz concret. Acest mod de reglementare a relațiilor funciare a evoluat la nivelul consiliilor locale, care la adunarea generală a locuitorilor satului adoptă, prin votul majorității, decizii care sunt apoi respectate de către toți locuitorii.

Relațiile funciare sunt într-o permanentă dezvoltare. Dacă societatea nu reacționează la modificarea relațiilor funciare, atunci apare o situație de criză. Totodată, diversitatea și particularitățile dreptului în reglementarea relațiilor funciare impun o dezvoltare mai complexă a metodelor de reglementare. De menționat, că alături de aplicarea cadrului legislativ asupra terenurilor, sunt implementate și alte metode juridice. Aceste din urmă, sunt metode de drept și/sau economice cu caracter stimulatoriu: politici investiționale, subvenționale, de creditare, facilități fiscale, renta viageră etc.

Metodologia formării dreptului asupra terenului (figura 13) are un rol important, atât în scopul formării relațiilor funciare noi, cât și în scopul reglementării relațiilor funciare existente. Relațiile funciare noi, se formează concomitent cu formarea obiectului de drept nou. Obiectul de drept nou format, reprezintă un sector de teren desprins din corpul altui obiect de drept existent.

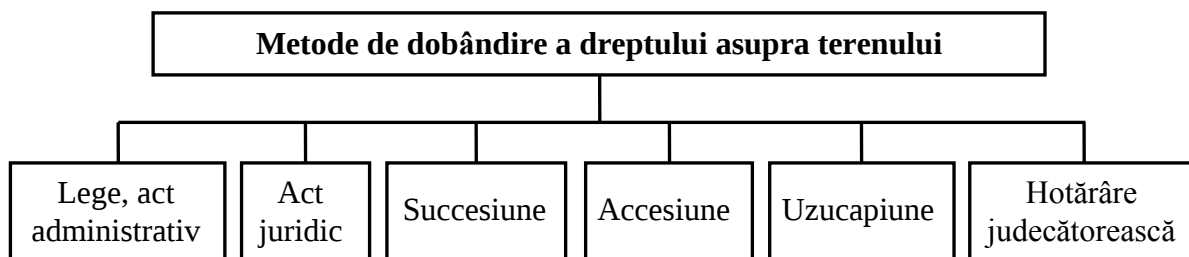


Figura 13. Metodologia dobândirii dreptului asupra terenurilor

Sursa: Elaborată de autor [15, pag.26]

Scopul formării dreptului asupra terenului (bunului imobil) este diferit, însă cele mai des întâlnite sunt: efectuarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, donație, schimb etc., transmiterea în folosință sau proprietate a terenului, dezvoltarea teritoriului pentru construire prin majorarea suprafeței, modificarea formei și dimensiunilor pentru construcția de instalații și amenajări care necesită condiții specifice, în scopul consolidării terenurilor, în special celor agricole, prin optimizarea dimensiunilor terenurilor pentru o utilizare mai eficientă a lor, prin aplicarea complexului de măsuri privind tehnică agricolă sau organizarea teritoriului.

Limitele amplasării dreptului asupra terenului sau hotarul între două proprietăți, între două drepturi asupra a două sectoare de teren, devine un element important în procesul de protecție a dreptului. Mai aplicate, sunt următoarele metode de formare a drepturilor asupra terenurilor:

- separarea drepturilor asupra terenurilor;
- divizarea drepturilor asupra terenurilor;
- comasarea drepturilor asupra terenurilor;
- combinarea drepturilor asupra terenurilor;
- consolidarea terenurilor.

Un rol important metodologic îl are proiectul formării drepturilor asupra terenurilor. În procesul de elaborare a proiectului formării dreptului asupra terenului, se stabilește metoda de formare aplicată și se formează din următoarele compartimente: stabilirea scopului de bază a proiectului, indicarea variantelor optime de proiect, studierea și identificarea variantei optime.

O necesitate actuală prezintă analiza factorilor ce influențează asupra relațiilor funciare agrare și a impactului lor asupra nivelului de viață, asupra aspectului demografic, asupra situației social-economice în ansamblu. O atenție deosebită în acest context, se va acorda metodelor de influență asupra relațiilor funciare, și anume – metodelor economice stimulatorii (figura 14), bazate pe sisteme de subvenționare, creditare, investiții, privilegii fiscale etc. Aceste metode în practică s-au dovedit a fi foarte efective.

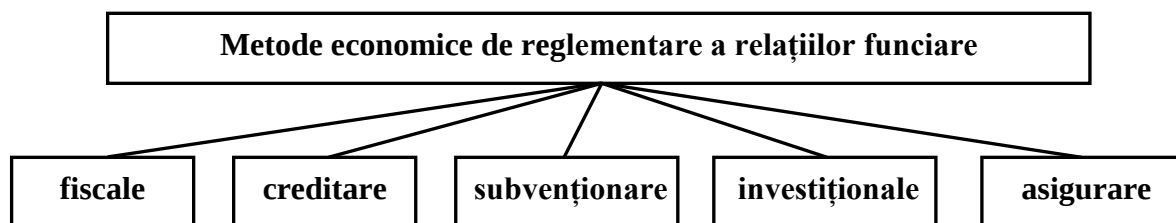


Figura 14. Metode economice de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: elaborată de autor [14, 19]

Aspectul economic al procesului de reglementare a relațiilor funciare s-a format deja la etapa inițială de existență a cadastrului – la etapa existenței registrului drepturilor asupra terenurilor. Mai mulți autori menționează rolul important al procesului de înregistrare în dezvoltarea metodelor economice de reglementare a relațiilor funciare. Această constatare este

argumentată prin faptul, că doar cunoscând subiectul (prin „Registru”) pot fi aplicate înlesniri și/sau subvenții economice.

În conținutul metodologic al reglementării relațiilor funciare predomină aspectul organizatoric. În prezent sunt cunoscute următoarele metode organizatorice de reglementare a relațiilor funciare:

- privatizarea terenurilor;
- înregistrarea terenurilor;
- consolidarea terenurilor.

Procesul privatizării terenurilor reprezintă baza concepției noi a relațiilor funciare. Rolul lor este conceptual. Relațiile funciare de piață s-au format ca rezultat al procesului de privatizare.

Rolul și particularitățile procesului de înregistrare se referă la una dintre cele mai importante componente ale reglementării relațiilor funciare – protecția dreptului asupra terenului. Procesul de înregistrare se bazează pe demonstrarea faptului (a dreptului) propus înregistrării și, respectiv, pe recunoașterea faptului (a dreptului). Doar după înregistrarea dreptului respectiv pot fi reglementate relațiile respective.

Actualmente, sistemul cadastral servește ca o sursă informațională în elaborarea deciziilor privind administrarea eficientă a fondului funciar, inclusiv reglementarea relațiilor funciare. În țările dezvoltate, multifuncționalitatea cadastrului reprezintă o necesitate actuală, în condițiile de dezvoltare social-economică a acestor țări [10, 11].

În Republica Moldova, în cadrul metodelor organizatorice de reglementare a relațiilor funciare, un rol important îl are consolidarea terenurilor agricole. În calitate de metodă organizatorică de reglementare a relațiilor funciare, consolidarea terenurilor are scopul creării condițiilor spațiale (formă, dimensiuni) optimale pentru aplicarea unei agriculturi moderne, înalt competitive. În practică, procesul de consolidare a terenurilor include trei etape importante:

- reparcelarea terenurilor;
- etapa dezvoltării economice;
- etapa protecției ecologice.

Scopul principal al consolidării terenurilor agricole se referă la rezultatul final: crearea condițiilor spațiale favorabile pentru o utilizare mai rațională, atât a terenurilor agricole, cât și a întregului fond funciar. Reieșind din aceste considerente, reparcelarea terenurilor are un impact considerabil în cadrul relațiilor funciare. În cadrul consolidării terenurilor, în calitate de metodă de reglementare a relațiilor funciare se aplică „renta viageră”.

Renta viageră se referă la reglementarea relațiilor funciare în care subiecții dreptului asupra terenului sunt persoane de vârstă înaintată. Esența mecanismului de reglementare se bazează pe acordarea unor facilități financiare deținătorilor de drepturi în schimbul terenului ce

lor le aparține. Implementarea rentei viagere ca mecanism (metodă) de reglementare a relațiilor funciare, este efectuată de către autoritățile publice locale și autoritățile publice de stat, în domeniul cadastrului și în domeniul finanțelor.

Esența rentei viagere, prin prisma relațiilor funciare, constă în următoarele: proprietarul de teren (persoană în vârstă înaintată) conform legislației în vigoare, se dezice de terenul ce-i aparține în schimbul unor facilități financiare (sume de bani achitate regulat de către autoritățile publice). Terenurile transmise în schimbul unei cote viagere (pe viață) sunt utilizate de către autoritățile publice în scopul consolidării terenurilor sau utilizării lor în alte scopuri obștești. Acesta este aspectul obiectiv al rentei viagere ca metodă de reglementare a relațiilor funciare. Aspectul organizatoric include: elaborarea cadrului legislativ, implicarea instituțiilor responsabile, efectuarea lucrului de lămurire, organizarea mecanismului de realizare și monitorizare.

Rectificarea erorilor comise în procesul de formare a drepturilor asupra terenurilor, de realizare a reformei funciare constituie o problemă actuală în Republica Moldova. Aspectul obiectiv al procesului de rectificare a erorilor se manifestă prin faptul, că erorile admise stopează desfășurarea liberă a transmiterii drepturilor între subiecți, au un impact negativ asupra pieței funciare în ansamblu [22].

Aspectul organizatoric se manifestă prin necesitatea elaborării unui cadru legislativ normativ, prin monitorizarea erorilor existente, prin alocarea mijloacelor financiare și implicarea persoanelor competente în efectuarea lucrărilor de rectificare a erorilor, prin informarea proprietarilor despre lucrările efectuate.

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Studiile efectuate în prezenta lucrare, au permis autorului să formuleze următoarele concluzii principale (generale):

1. În procesul investigațiilor, s-a referit la analiza situației și reconceptualizarea rolului relațiilor funciare agrare în condițiile unei noi paradigme – a trecerii de la monopolul statului asupra proprietății funciare spre diversitatea formelor de proprietate, asupra terenurilor agricole. Modificarea conținutului obiectului relațiilor funciare, prin trecerea la proprietatea privată, a modificat substanțial atât conținutul lor, cât și al subiectului relațiilor. La rândul său, crearea și implementarea unui nou Sistem de relații funciare, bazat pe corelarea rațională a proprietății private cu cea de stat, s-a desfășurat sub acțiunea unui cadru legislativ nou.

Drept urmare acțiunii identificate, în procesul investigației, a fost concretizată și soluționată o problemă științifică nou creată. Prin identificarea și determinarea corectă, atât a obiectului relațiilor funciare, cât și conținutului lor în condițiile economiei de piață, a fost

demonstrat rolul și importanța obiectului dreptului, în calitate de mecanism (metodă) de reglementare a relațiilor funciare.

În continuare, problema științifică generală „Reglementarea relațiilor funciare agrare” este examinată prin prisma: unei baze teoretice noi (principii, categorii, particularități ale obiectului, subiectului), elaborării și implementării metodologiilor de reglementare, a unui Sistem structurat de reglementare a relațiilor funciare [cap. 1.1, pag. 18-23], [cap.1.1.1, pag.27-29], [cap.1.2, pag. 33-40], [cap.1.2.2, pag. 42-43], [13, 14, 18, 19, 20, 124, 125], [Anexa 9], [8, 24].

2. Procesul de reglementare a relațiilor funciare constituie un element important, privind soluționarea problemei științifice susmenționate și, totodată, a funcționării cu succes a relațiilor sociale și economice, ultimile fiind relațiile productive și constructive în domeniul agricol, mai ales, în aspectul utilizării durabile a terenurilor. Totodată, analiza dezvoltării istorice a relațiilor funciare, inclusiv în Republica Moldova, demonstrează că atât relațiile funciare agrare cât și obiectul relațiilor funciare ca atare (terenurile agricole), se află într-o dezvoltare permanentă [cap.1.1, pag.18-29].

În aceste condiții societatea se obligă să reacționeze adecvat la cerințele relațiilor funciare și a obiectului lor, aflate în dezvoltare. Conținutul relațiilor funciare agrare se află în dependență de: conținutul obiectului relațiilor funciare agrare, care reprezintă terenurile cu destinație agricolă, raporturile născute între subiecți (proprietari, deținători, utilizatori) în procesul utilizării, cadrul legislativ raportat la perioada situației analizate [cap.1.2.1, pag. 33-40].

La rândul său, procesul de reglementare a relațiilor funciare agrare reprezintă o totalitate de metodologii și metode, scopul cărora este de a influența asupra raporturilor între subiecți în interesul societății. Totalitatea de metodologii și metode include două direcții principale: prin aplicarea normelor de drept, prin utilizarea măsurilor organizatorice [cap.2.3, pag. 61-63], [cap.2.3.1, pag. 63], [cap.3, pag. 89-91], [12, 14, 16, 20, 21].

3. Soluționarea problemei științifice, este preconizată în condițiile în care relațiile funciare agrare în ansamblu, inclusiv obiectul, subiectul, principiile etc. se află într-o permanentă dezvoltare (evoluție). Această realitate (condiție) ne impune să creăm un Sistem de monitorizare a situației, a obiectului studiului în continuare [cap.2.1, pag. 48-49], [cap.2.3, pag. 59-63], [24].

Totodată, situația actuală în procesul de reglementare a relațiilor funciare agrare, se caracterizează prin mai multe probleme și anume: Codul funciar adoptat la 25.12.1991 nu mai este actual pentru relațiile funciare existente, metodele economice stimulative nu sunt aplicate în procesul de producție [cap.2.3.4, pag. 67-73], [16, 26].

Ca rezultat, alături de lipsa succeselor palpabile în procesul de producție, este necesar de constatat și faptul, că situația demografică în spațiul rural este critică. Necesitatea influenței asupra domeniului printr-un complex de metodologii și metode de reglementare a relațiilor

funciare agrare, este una stringentă. Sistemul de reglementare a relațiilor funciare agrare reprezintă veriga principală în cadrul procesului de reglementare a relațiilor funciare în ansamblu [cap.2.3.5, pag. 84], [24].

În scopul soluționării problemei științifice, este necesară implementarea Sistemului de reglementare a relațiilor funciare agrare în Republica Moldova care, de asemenea, va aplica și experiența altor țări, preponderent membre a UE. Astfel, din practica UE pot fi implementate în Republica Moldova:

- concepția metodologică a reglementării relațiilor funciare agrare prin aplicarea măsurilor organizatorico-stimulatorii;

- concepția protecției drepturilor asupra terenurilor în scopul reglementării relațiilor funciare agrare: de proprietate, folosință, posesiune, a intereselor, priorităților [cap.3, pag. 90-91], [8, 24].

4. Implementarea Sistemului de reglementare a relațiilor funciare agrare la nivel central și local, funcționarea lui productivă, este posibilă doar în baza unui cadru legislativ, normativ, a regulamentelor și metodologiilor respective. Structura metodologică a reglementării relațiilor funciare agrare include următoarele:

- metodologia reglementării relațiilor funciare prin libera manifestare a subiectului, respectarea condițiilor stabilite prin libera înțelegere de către părțile implicate în procesul de reglementare;

- metodologia reglementării relațiilor funciare prin aplicarea normelor de drept stabilite de către societate prin elaborarea și aplicarea cadrului legislativ (normativ). Această metodologie mai poate fi clasificată ca un mecanism forțat de influență asupra subiecților. Se aplică în condițiile când există primejdia că subiecții nu sunt dispuși să respecte conținutul raporturilor pe acest segment a relațiilor funciare agrare.

- metodologia reglementării relațiilor funciare agrare prin aplicarea mecanismelor economice (stimulatorii). Această metodologie include la rândul său două componente de bază: metode stimulatorii, prin aplicarea diferitor stimulente financiare (subvenții, credite, facilități fiscale) și organizatorice prin: consolidarea terenurilor, înregistrarea drepturilor și a obligațiunilor [cap.3, pag. 91-138], [8, 20, 24].

În baza studiilor efectuate și a concluziilor menționate mai sus, autorul **recomandă**:

1. Pentru autoritățile publice centrale (Guvern, Parlament):

- crearea Sistemului de reglementare a relațiilor funciare la nivel central și local cu următoarele funcții de bază: elaborarea cadrului legislativ, normativ, instructiv regulatoriu, metodico-metodologic, referitor la crearea și funcționarea efectivă a Sistemului de reglementare a relațiilor funciare agrare [cap.2.1, pag. 48-49], [cap.2.3, pag. 59-63].

2. Pentru autoritățile publice locale:

- crearea cadrului legislativ referitor la reglementarea relațiilor funciare la nivel local, monitorizarea procesului de utilizare a terenurilor, stabilirea restricțiilor, coordonarea activității întreprinderilor agricole etc. [cap.2.3.2, pag. 64-65], [cap.3.2.1, pag. 93-94], [Anexa 6].

3. Pentru Agenția Relații Funciare și Cadastru:

- modificarea conținutului Registrului bunurilor imobile în scopul implementării practicilor UE referitoare la protecția drepturilor, respectarea restricțiilor, priorităților, intereselor etc. [cap.2.3.3, pag.65-67].

4. Pentru Guvern, Ministerul Economiei, Ministerul Finanțelor, Agenția Relații Funciare și Cadastru, autoritățile locale:

- implementarea și dezvoltarea politicilor economice și organizatorice de reglementare a relațiilor funciare prin aplicarea politicii: fiscale privilegiate, de subvenționare, de creditare bancare etc. [cap.3.3.1, pag. 122-131], [cap.3.3.2, pag. 131-132], [cap.3.3.2, pag. 134-138].

5. Pentru Ministerul Agriculturii Dezvoltării Regionale și Mediului, concomitent cu autoritățile publice locale: implementarea unei politici de protecție a resurselor naturale limitate prin:

- implementarea procesului de organizare a teritoriului;
- elaborarea și implementarea proiectelor de organizare a terenurilor agricole;
- implementarea sistemelor de asolamente și alte elemente a utilizării durabile a resurselor naturale limitate.

În final, mai multe recomandări elaborate în baza concluziilor, au fost deja parțial aplicate în procesul de învățământ de specialitate:

- la elaborarea indicațiilor metodice pentru lucrări practice și seminare, la disciplina „Cadastru” [Anexa 10];

- la elaborarea indicațiilor metodice pentru tezele de licență, la specialitatea „Cadastru” [Anexa 11];

- la elaborarea programelor analitice de studiu la disciplinele „Cadastru 1” și „Cadastru 2” [Anexa 12] (Bazele teoretice și metodologice ale cadastrului) și, de asemenea, la disciplinele „Organizarea intra-gospodărească a teritoriului” și „Organizarea teritoriului exploatațiilor agricole”;

- la elaborarea proiectului noului Cod Funciar, în legătură cu necesitățile obiective a dezvoltării sociale, economice și ecologice a țării [Anexa 9];

- comunicări în cadrul simpozioanelor științifice internaționale, organizate la noi în țară cât și peste hotarele ei (Ucraina, România).

Astfel, cercetările efectuate au permis rezolvarea unor probleme actuale din domeniul relațiilor funciare în Republica Moldova, legate de proprietatea privată asupra terenurilor. În condițiile lipsei cadrului metodologic adecvat, cercetările efectuate vor permite crearea unui Sistem coerent de reglementare a relațiilor funciare pentru prezent și viitor [Anexa 9]. Concluziile autorului, rezultatele studiului tezei de doctorat au fost folosite la elaborarea proiectului Codului Funciar al Republicii Moldova [Anexa 6].

BIBLIOGRAFIE

1. BOTNARENCO, I. *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova: Teorie, metode, practică*. Chișinău: editura Pontos, 2009.-340p. ISBN 978-9975-72-276-6
2. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Categoria de destinație a terenului în conținutul cadastrului*. În: Știința agricolă, nr. 1, 2011, p. 52-55. ISSN 1857-0003
3. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Rolul întreprinderilor asociative în agricultura Moldovei*. În: Știința Agricolă, UASM, Chișinău, 2011, nr.2, p.72-75., 0,7c.a. ISSN 1857 – 0003.
4. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Vînzarea-cumpărarea terenurilor destinate agriculturii (aspecte economice, juridice, politice)*. În: Lucrări științifice, UASM, vol. 30 Cadastru și drept, 2011, p. 122-128. ISBN 978-9975-64-215-8
5. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Modificarea categoriei de destinație a terenurilor, (aspect social, economic și juridic)*. În: Știința agricolă, nr.1, 2011, p. 56-59. ISSN 1857-0003
6. BOTNARENCO, I. *Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova (teorie, metode, practică)*. Chișinău: Pontos, 2012, 484p. 35 c.a. ISBN 978-9975-51-400-2.
7. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Rolul gospodăriilor țărănești (de fermier) în economia Moldovei*. În: Știința agricolă, nr. 1, 2012, p. 60-64. ISSN 1857-0003
8. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova*. În: Știința agricolă, nr. 2, 2012, p. 44-48. ISSN 1857-0003
9. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Relatiile funciare actuale în agricultura Moldovei*. În: Geographia Napocensis, nr. 2, Materialele Simpozionului științific internațional, Academia Română, filiala Cuj-Napoca, 9-10 noiembrie 2012, p. 116-123, 0,4 c.a. ISSN 1843-5920
10. BOTNARENCO, I., BOSCAN, A., **ZUBCO, E.** *Necesitatea unui sistem informațional al apelor pentru Republica Moldova*. În: Economie și sociologie, I.N.C.E., Chișinău, 2015, nr. 2, p. 107-113. ISSN 1857-4130
11. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.**, COTOROBAI, E. *Cadastru modern sau integritatea multifuncțională a cadastrului*. În: Lucrări științifice vol. 46, Cadastru și Drept, 2016, p. 91-96. ISBN 978-9975-64-284-2
12. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Problemele relațiilor funciare în agricultura Moldovei*. În: Lucrări științifice, vol.48, Cadastru și Drept, 2018, p.148-151, ISBN 978-9975-64-297-2.
13. CHIVRIGA, V. *Evoluția pieței funciare agricole în Republica Moldova*. Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale "Viitorul". – Ch.: IDIS "Viitorul", 2009 (Tipogr. "MS Logo" SRL). – 48p. în Politici Publice, Nr.4. ISBN 978-9975-4007-4-9.
14. **ZUBCO, E.** *Rolul stimulatoriu al subvenționării în agricultura Moldovei*. În: Lucrări științifice, UASM vol. 33, 2013, Cadastru și drept, p. 175-179. ISBN 978-9975-64-245-3

15. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.**, POPESCU, S. *Land Registration and Multifunctional Integrity of Cadastre*, "1 Decembrie 1918" University of Alba Iulia RevCAD 22, 2017, p. 23-30.
16. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Registration of land rights depending on the evolution of land legislation*. "1 Decembrie 1918" University of Alba Iulia RevCAD 23, 2017, p. 29-40, ISSN 2068-5203, ISSN-L 2068-519X.
17. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *The Role of Models in Cadastre*. În: RevCAD. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, vol.25, p.43-52, ISSN 2068-519X
18. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *The Role of the General Factors in the Formation of the Agricultural Land Value*. În: RevCAD. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 24, p. 61-70, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X
19. **ZUBCO, E.** *Subsidy and progress in agriculture*. În: Economie și sociologie, I.N.C.E., Chișinău, 2014, nr. 2, p. 164-172. ISSN 1857-4130
20. **ZUBCO, E.** *Legal aspects concerning the regulation of land relations in the Republic of Moldova*, "1 Decembrie 1918" University of Alba Iulia RevCAD 19, 2015, p. 203-210. ISSN 2068-5203, ISSN-L 2068-519X.
21. **ZUBCO, E.**, BOTNARENCO, I., POPESCU, S. *The Impact of Land Registration on the Process of Regulation of Land Relations*. "1 Decembrie 1918" University of Alba Iulia RevCAD 22, 2017, p. 253-260.
22. **ZUBCO, E.**, BOTNARENCO, I. *Integrity of land relations and terrestrial measurements within the multifunctionality of cadastre*. "1 Decembrie 1918" University of Alba Iulia RevCAD 23, 2017, p. 243-252, ISSN 2068-5203, ISSN-L 2068-519X.
23. **ZUBCO E.**, BOTNARENCO I., MOCREAC O., *The Influence of Land Relations on the Legal Forms of Organization*. În: RevCAD, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 24, p. 193-202, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X
24. **ZUBCO, E.**, BOTNARENCO, I. *The Role of the Regulatory System of Agricultural Land Relations in the Republic of Moldova*. În: RevCAD, Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, vol.25, p. 125-134, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X
25. БОТНАРЕНКО, И., **ЗУБКО, Е.** *Развитие фермерских хозяйств в Молдове*. În: Труды XVI Международного симпозиума имени академика М.А. Усова. Том I; Томский политехнический университет, 2012. p.665-667. ISBN 978-5-98298-569-9
26. БОТНАРЕНКО, И., **ЗУБКО, Е.** *Три этапа в развитии кадастра Республики Молдова*. В международной научно-практической конференции. Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Изд-во «ЦП «КОМПРИНТ», 2019, стр.7-16, 0,7 с.а. УДК 332.6:349.417 ББК 65.32-5

LISTA LUCRĂRILOR PUBLICATE LA TEMA TEZEI

- **Articole reviste științifice din străinătate recunoscute (categoria B+)**

1. Zubco E. **Legal aspects concerning the regulation of land relations in the Republic of Moldova**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2015, volumul 19, p. 203-210, 0,4 c.a. ISSN 1583-2279.

2. Zubco E. **Subsidization – an important factor in agriculture development**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2016, volumul 21, p. 195-220, 0,4 c.a. ISSN 2068-519X.

3. Botnarenco I., Zubco E., Popescul S., **Land Registration and Multifunctional Integrity of Cadastre**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 22, p. 23-30, 0,4 c.a. ISSN 2068-519X.

4. Zubco E., Botnarenco I., Popescul S., **The Impact of Land Registration on the Process of Regulation of Land Relations**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, vol. 22, p. 253-260, ISSN 2068-519X

5. Botnarenco I., Zubco E. **Registration of Land Rights Depending on the Evolution of Land Legislation**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 23, p. 29-40, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X

6. Zubco E., Botnarenco I., **Integrity of Land Relations and Terrestrial Measurements Within the Multifunctionality of Cadastre**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 23, p. 243-252, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X

7. Botnarenco I., Zubco E. **The Role of the General Factors in the Formation of the Agricultural Land Value**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 24, p. 61-70, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X

8. Zubco E., Botnarenco I., Mocreac O., **The Influence of Land Relations on the Legal Forms of Organization**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 24, p. 193-202, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X

9. Zubco E., Botnarenco I. **The Role of the Regulatory System of Agricultural Land Relations in the Republic of Moldova**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, vol. 25, p. 125-134, ISSN 2068-519X

10. Botnarenco I., Zubco E. **The Role of Models in Cadastre**. În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 25, p. 43-52, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X

- **Publicații în reviste din Registrul Național al revistelor de profil, categoria B**

11. Botnarenco I., Zubco E. **Categoria de destinație a terenului în conținutul cadastrului**. În: *Știința agricolă*, UASM, Ch., 2011, nr. 1, p. 55-58., 0,66 c.a. ISSN 1857-0003.

12. Botnarenco I., Zubco E. **Modificarea categoriei de destinație a terenurilor**. În: *Știința agricolă*, UASM, Ch., 2011, nr.1, p.59-62., ISSN 1857-0003.

13. Botnarenco I., Zubco E. **Rolul întreprinderilor asociative în agricultura Moldovei**. În: *Știința agricolă*, UASM, Chișinău, 2011, nr. 2, p. 72-75., 0,4 c.a. ISSN 1857-0003.

14. Botnarenco I., Zubco E. **Rolul gospodăriilor țărănești (de fermier) în economia Moldovei**. În: *Știința agricolă*, UASM, Ch., 2012, nr. 1, p. 60-64., 0,35 c.a. ISSN 1857-0003.

15. Botnarenco I., Zubco E. **Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova**. În: *Știința agricolă*, UASM, Ch., 2012, nr. 2, p. 60-64., ISSN 1857-0003.

16. Zubco E. **Subvenționarea și progresul în agricultură**. În: *Economie și sociologie*, Institutul Național de Cercetări Economice, Ch., 2014, nr. 2, p. 164-172., ISSN: 1857-4130

17. Botnarenco I., Boscan A., Zubco E. **Necesitatea unui sistem informațional al apelor pentru Republica Moldova**. În: *Economie și sociologie*, Institutul Național de Cercetări Economice, Chișinău, 2015, nr. 2, p. 107-113., 0,7 c.a. ISSN: 1857-4130

- **Articole în culegeri științifice internaționale**

18. Ботнарэнко И., Зубко Е. **Развитие фермерских хозяйств в Молдове**. В: XV международном научном симпозиуме имени академика М. А. Усова студентов и молодых

ученых «Проблемы геологии и освоения недр», посвященного 110-летию со дня основания горно-геологического образования в Сибири. Том I; Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2012, стр. 665-667, 0,17 с.а. ISBN 978-5-98298-569-9.7.

19. Botnarenco I., **Zubco E. Relațiile funciare actuale în agricultura Moldovei.** În: *Geographia Napocensis Anul VI, Nr.2, 2012*, Materialele Simpozionului științific internațional, Academia Română, filiala Cuj-Napoca, 9-10 noiembrie 2012, p. 116-123, 0,4 с.а. ISSN 1843-5920, ISSN online 1844-9840.

20. **Zubco E. Subvention and progress in agriculture.** În: *GEOMAT 2013*, Materialele Simpozionului Științific Internațional consacrat aniversării de 200 de ani de la înființarea învățământului ingineresc românesc de către Gh. Asachi în cadrul Academiei Domnești de la Iași prin crearea unei ”clase de inginerie și hotărnicie în limba română”. Universitatea Tehnică ”Gheorghe Asachi” din Iași, România, 2013, p. 97-105, 0,50 с.а.

21. Botnarenco, I., **Zubco E. Три этапа в развитии кадастра Республики Молдова.** В международной научно-практической конференции «Системное взаимодействие кадастров: проблемные вопросы методологического, институционального и информационного обеспечения». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Изд-во ТОВ «ЦП «КОМПРИНТ», 2019, стр. 7-16, 0,7 с.а. УДК 332.6:349.417 ББК 65.32-5

• **Articole în culegeri științifice naționale**

22. Turculeț M., Popescul S., **Zubco E. Aspectele evaluării imobilului în Republica Moldova.** În: *Materialele conferinței internaționale consacrate 50 ani de la fondarea facultății, UASM, Chișinău, 2001*, (Cadastru și ingineria mediului), p. 195-199, 0,18 с.а..

23. Turculeț M., Popescul S., **Zubco E. Crearea bazei informaționale a cadastrului în scopul impozitării bunurilor imobile.** În: *Materialele simpozionului științific internațional, UASM, Chișinău, 2003*, (Cadastru și ingineria mediului), p. 52-54, 0,2 с.а..

24. Turculeț M., Popescul S., **Zubco E. Impozitul bunurilor imobile în țările de peste hotare.** În: *Materialele simpozionului științific internațional, UASM, Chișinău, 2003*, (Cadastru și ingineria mediului), p. 54-56, 0,17 с.а.

25. Botnarenco I., **Zubco E. Vînzarea – cumpărarea terenurilor destinate agriculturii (aspecte economice, juridice, politice).** În: *Sisteme informaționale geografice, ediția IX, Materialele Simpozionului științific internațional dedicat jubileului de 60 ani ai facultății „Cadastru și Drept” *Lucrări științifice*, UASM, Chișinău: Centrul editorial al UASM, 2011, vol. 30 (Cadastru și Drept), p. 122-128, 0,38 с.а. ISBN 978-9975-64-125-8.*

26. **Zubco E. Rolul stimulatoriu al subvenționării în agricultura Moldovei.** În: *Agricultura modernă – realizări și perspective, Materialele Simpozionului Științific Internațional consacrat aniversării de 80 de ani de la înființarea Universității Agrare de Stat din Moldova. *Lucrări științifice*, UASM, Chișinău: Centrul editorial al UASM, 2013, vol. 33 (Cadastru și Drept), p. 175-179, 0,35 с.а. ISBN 978-9975-64-245-3.*

27. Botnarenco I., **Zubco E., Cotorobai E. Cadastru modern sau integritatea multifuncțională a cadastrului.** În: *Utilizarea eficientă a resurselor hidro-funciare în condițiile actuale – realizări și perspective. Materialele Simpozionului științific internațional dedicat aniversării a 65 ani de la fondarea facultății „Cadastru și Drept” *Lucrări științifice*, UASM, Chișinău: Centrul editorial al UASM, 2016, vol. 46 (Cadastru și Drept), p. 91-96, 0,53 с.а., ISBN 978-9975-64-284-2.*

28. Botnarenco I., **Zubco E. Problemele relațiilor funciare în agricultura Moldovei.** În: *Materialele Simpozionului Științific Internațional Dezvoltarea durabilă a mediului rural – realizări și perspective, dedicat aniversării a 85 de ani de la fondarea Universității Agrare de Stat din Moldova. *Lucrări științifice*, Ch., UASM, 2018, Vol. 48, Cadastru și Drept, p. 148-151, 0,25 с.а. ISBN 978-9975-64-297-2.*

29. Bajura T., **Zubco E. Evaluarea obiectelor imobiliare la etapa de elaborare a proiectelor investiționale.** În: *Materialele Simpozionului Științific Internațional Dezvoltarea*

durabilă a mediului rural – realizări și perspective, dedicat aniversării a 85 de ani de la fondarea Universității Agrare de Stat din Moldova. *Lucrări științifice*, Ch., UASM, 2018, Vol. 48, Cadastru și Drept, p. 148-151, 0,25 c.a. ISBN 978-9975-64-297-2.

- **Materiale/teze la forurile științifice internaționale (peste hotare)**

1. **Zubco E.**, *Subvenționarea și progresul în agricultură*. Simpozionul Științific Internațional GEOMAT 2013, 14-16 noiembrie, 2013, Iași România, Ediția a I-a.

2. **Zubco E.**, *Aspecte juridice a reglementării relațiilor funciare în Republica Moldova*. Simpozionul Științific Internațional GEOMAT 2015, 5-6 noiembrie, 2015, Iași România.

3. **Zubco E.**, *Subvenționarea – factor important în dezvoltarea agriculturii*. Simpozionul Științific Internațional GeoCAD 2016, 06-07 mai, 2016, Alba Iulia România.

4. **Zubco E.**, *Impactul înregistrării terenurilor în procesul reglementării relațiilor funciare*. Simpozionul Științific Internațional GEOMAT 2016 „Spatial information management for sustainable development”, 3-7 noiembrie, 2016, Iași România, Ediția a IV-a.

5. **Zubco E.**, *Integritatea relațiilor funciare și a măsurătorilor terestre în cadrul multifuncționalității cadastrului*. Simpozionul Științific Internațional GEOMAT 2017 „Geomatics and new technologies of geospatial science”, 23-24 noiembrie, 2017, Iași România.

6. **Zubco E.**, *Rolul sistemului de reglementare a relațiilor funciare agricole în Republica Moldova*. Simpozionul Științific Internațional GEOMAT 2018 „Geomatics and new technologies of geospatial science”, 15-16 noiembrie, 2018, Iași România, Ediția a VI-a.

- **Conferințe cu participare internațională**

7. **Zubco E.** *Vînzarea – cumpărarea terenurilor destinate agriculturii (aspecte economice, juridice, politice)*. Simpozionul Științific Internațional dedicat jubileului de 60 ani ai facultății „Cadastru și Drept” *Sisteme informaționale geografice, ediția IX*, UASM, Chișinău 2011.

8. **Zubco E.** *Evaluarea obiectelor imobiliare la etapa de elaborare a proiectelor investiționale* Simpozionul Științific Internațional dedicat aniversării a 85 de ani de la fondarea Universității Agrare de Stat din Moldova *Dezvoltarea durabilă a mediului rural – realizări și perspective*. Chișinău, UASM, 2018.

9. **Zubco E.** *Piața funciară autohtonă: primi 20 de ani de funcționare*. Conferința Internațională Științifico-Practică „Creșterea economică în condițiile globalizării: bunăstare și incluziune socială”. Ediția a XIV-a, vol.1, INCE, Chișinău 2019.

10. **Zubco E.** *Implicațiile relațiilor funciare în dezvoltarea gospodăriilor țărănești (de fermier)*. Conferința Științifică Internațională „Paradigme moderne în dezvoltarea economiei naționale și mondiale”. USM, Chișinău 2019.

LUCRĂRI ȘTIINȚIFICO-METODICE ȘI DIDACTICE

- **Indicații/îndrumări metodice**

1. Botnarenco I., **Zubco E.**, Nașco-Scacuș L. *Cadastru*. Indicații metodice pentru efectuarea lucrărilor practice și seminarelor la disciplina „Cadastru” destinate studenților anului 3 specialitățile: 584.1 – Cadastru și organizarea teritoriului; 584.3 – Evaluarea imobilului. UASM, Chișinău 2011.

2. Botnarenco I., Popescu S., **Zubco E.**, Nașco-Scacuș L. *Cadastru*. Indicații metodice pentru desfășurarea practicii de producție destinate studenților anului 3 specialitățile: 584.1 – Cadastru și organizarea teritoriului; 584.3 – Evaluarea imobilului. UASM, Chișinău 2012.

3. Moraru T., Horjan O., Botnarenco I., Corman Iu., **Zubco E.**, Nașco-Scacuș L. *Cadastru*. Indicații metodice pentru elaborarea proiectelor și tezelor de licență destinate studenților anului 4 și 5 specialității 584.1 – Cadastru și organizarea teritoriului. UASM, Chișinău: Centrul editorial al UASM, 2012.

4. Botnarenco I., Chiriac V., Ovdii M., **Zubco E.**, Boscan A., Popescu S. *Cadastru*. Indicații metodice pentru desfășurarea practicii didactice la disciplina „Topografie” pentru specialitățile: 584.1 – Cadastru și organizarea teritoriului și 584.3 – Evaluarea imobilului. UASM, Chișinău: Centrul editorial al UASM, 2013.

5. Botnarenco I., **Zubco E.**, Popescu S., Boscan A., Cotorobai E. *Cadastru*. Indicații metodice pentru elaborarea tezelor de licență destinate studenților anului 4 și 5 specialității 584.1 – Cadastru și organizarea teritoriului. UASM, Chișinău: Centrul editorial al UASM, 2015.

ADNOTARE

la teza „Particularitățile metodologice ale reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova”, prezentată de către Efim Zubco, pentru conferirea gradului științific de doctor în științe tehnice, Chișinău 2020

Structura tezei: introducere, trei capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 139 surse, 12 anexe, 135 pagini text de bază, 46 figuri, 6 tabele. Rezultatele cercetării sunt publicate în 31 de lucrări științifice, cu un volum de 13.5 c.a..

Cuvinte-cheie: cadastru, metodologie, relații funciare, spațiu rural, subvenționare, piață funciară, consolidare, fragmentare, reglementare, drept funciar.

Scopul lucrării: analiza, elaborarea și perfecționarea metodologiei de reglementare a relațiilor funciare de piață la etapa actuală în agricultura Republicii Moldova.

Obiectivele lucrării:

- Abordarea teoretico-metodologică a dezvoltării procesului de reglementare a relațiilor funciare în condițiile de trecere de la monopolul statului asupra proprietății funciare la proprietatea preponderent privată asupra pământului.

- Descrierea situației actuale a relațiilor funciare, a dezvoltării lor istorice atât în spațiul Republicii Moldova cât și în alte țări în scopul elaborării și implementării unui Sistem de reglementare a relațiilor funciare.

- Elaborarea principiilor, criteriilor categoriilor care vor sta la baza instrucțiunilor, regulamentelor, cadrului legislativ, metodico-metodologic de reglementare a relațiilor funciare.

- Noutatea și originalitatea științifică:

- Identificarea factorilor ce influențează asupra formării, dezvoltării și perfecționării relațiilor funciare agricole din Republicii Moldova.

- Formularea principiilor de bază ale formării și dezvoltării relațiilor funciare în spațiul rural.

- Elaborarea recomandărilor de modernizare (reformare) în continuare a bazei metodologice privind dezvoltarea relațiilor funciare autohtone.

- Evaluarea aspectului ecologic al utilizării fondului funciar din Republica Moldova în condițiile economiei de piață și elaborarea măsurilor de reglementare.

- Abordarea sistemică și elaborarea măsurilor de reglementare a relațiilor funciare în condițiile economiei de piață.

Problema științifică soluționată constă în analiza situației în domeniu, elaborarea bazei teoretice, metodologice în scopul implementării metodelor de reglementare a relațiilor funciare agrare, a Sistemului de reglementare a relațiilor funciare agrare în Republica Moldova.

Semnificația teoretică a lucrării rezidă în analiza, actualizarea, elaborarea și/sau modificarea normelor juridice, economice, ecologice, metodico-metodologice etc. din domeniul relațiilor funciare, precum și în aplicarea mecanismelor noi de reglementare a lor, reieșind din contextul socio-economic de dezvoltare a economiei naționale.

Valoarea aplicativă a lucrării o constituie rolul ei în: elaborarea, consecutiv, modificarea cadrului legislativ (Codul Funciar, alte acte legislative), implementarea metodelor economice, organizatorice și ecologice de reglementare funciară la etapa de postprivatizare a terenurilor agricole în Republica Moldova.

Implementarea rezultatelor științifice. Rezultatele cercetărilor științifice au fost implementate în cadrul Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC), Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului (MADRM) și sunt confirmate prin certificatele respective.

АННОТАЦИЯ

на тему „Методологические особенности регулирования аграрных земельных отношений в Республике Молдова” представленную Ефимом Зубко, для присуждения ученой степени доктора технических наук, Кишинев, 2020 г.

Структура диссертации: введение, три главы, общие выводы и рекомендации, библиография из 139 источников, 12 приложений, 135 основных текстовых страниц, 46 рисунков, 6 таблиц. Результаты исследования опубликованы в 31 научных работах.

Ключевые слова: кадастр, методология, земельные отношения, сельские населенные пункты, субсидирование, рынок земли, консолидация, фрагментация, регулирование, земельное право.

Цель работы: анализ, разработка и совершенствование методологии регулирования земельных отношений на современном этапе в сельском хозяйстве Республики Молдова.

Задачи работы:

- Теоретико-методологический подход к развитию процесса регулирования земельных отношений в условиях перехода от государственной монополии на земельную собственность к преимущественно частной собственности на землю.
- Описание современного состояния земельных отношений, их исторического развития как на территории Республики Молдова, так и в других странах с целью разработки и внедрения Системы регулирования земельных отношений.
- Разработка принципов, критериев, категорий, которые станут основой разработки инструкций, регламентов, законодательных, методико - методологических основ регулирования земельных отношений.

Научная новизна:

- Определение факторов, влияющих на формирование, развитие и улучшение земельных отношений в Республике Молдова;
- Разработка основных принципов формирования и развития земельных отношений в сельской местности;
- Разработка рекомендаций по дальнейшей модернизации методического обеспечения развития внутренних земельных отношений;
- Оценка экологического аспекта землепользования в Республике Молдова в условиях рыночной экономики и разработка мер регулирования;
- Системный подход и разработка мер по регулированию земельных отношений в условиях рыночной экономики.

Решаемая научная проблема заключается в анализе ситуации в отрасли, разработке теоретической и методологической базы для реализации методов регулирования аграрных земельных отношений, Системы регулирования аграрных земельных отношений в Республике Молдова.

Теоретическая значимость работы заключается в анализе, обновлении, разработке и/или модификации правовых, методико-методологических норм в области земельных отношений, а также в применении новых механизмов их регулирования с учетом социально-экономического развития национальной экономики.

Практическое значение работы заключается в разработке, последовательно, изменении законодательной базы (Земельный кодекс, другие законодательные акты), внедрении экономических, организационных и экологических методов регулирования земельных отношений на постприватизационной стадии использования сельскохозяйственных земель в Республике Молдова.

Внедрение научных результатов. Результаты научных исследований были внедрены в рамках АЗОК, МСХПРОС и подтверждены соответствующими сертификатами.

ANNOTATION

on the thesis "The methodological peculiarities of agrarian land relations in the Republic of Moldova", presented by Efim Zubco, for being conferred the scientific degree of PhD in Technical Sciences, Chisinau, 2020

Thesis structure: introduction, three chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 139 titles, 12 annexes, 135 pages of the main text, 46 figures, 6 tables. The results of the research are published in 31 scientific papers, with a volume of 13.5 author's sheets.

Key words: cadastre, methodology, land relations, rural space, subsidy, land market, consolidation, fragmentation, regulation, land law.

Purpose of the paper: analysis, elaboration and improvement of the methodology for regulating the market relations in the agriculture of the Republic of Moldova at the current stage.

The research objectives are:

- Analysis of the theoretical and methodological approaches regarding the regulation of the land relations under the new conditions;
- Description of the current situation of land relations, of their historic development in the Republic of Moldova and in other countries in order to develop and implement a Regulatory System of land relations.
- Elaboration of the principles, the criteria, the categories that will serve the basis of instructions, regulations, legislative, methodical and methodological framework of land relations regulation.

Novelty and scientific originality:

- Identification of the factors influencing the formation, development and improvement of the agricultural land relations in the Republic of Moldova;
- Formulation of the basic principles of formation and development of land relations in rural areas;
- Elaboration of the recommendations for further modernization (reformation) of the methodological basis concerning the development of the native land relations;
- Evaluation of the ecological aspect of land use in the Republic of Moldova under the conditions of market economy and the elaboration of regulatory measures;
- Systemic approach and the elaboration of the measures for land relations regulation in the conditions of the market economy;

The solved scientific problem consists in the analysis of the situation in the field, in the elaboration of the theoretical and methodological framework for the implementation of the methods of regulating the agrarian land relations, of the Regulating System for the agrarian land relations in the Republic of Moldova.

The theoretical significance of the thesis lies in the analysis, updating, elaboration and/or modification of the juridical, economical, ecological, methodical and methodological norms in the field of land relations, as well as in the application of the new mechanisms for their regulation, taking into account the socio-economic context of the national economy development.

The applied value of the thesis consists in its role in: the elaboration, consecutive, modification of the legislative framework (Land Code, other legislative acts), implementation of economic, organizational and ecological methods of land regulation at the post-privatization stage of agricultural lands in the Republic of Moldova.

Implementation of scientific results. The results of scientific research have been implemented within The Agency for Land Relations and Cadastre (ALRC), Ministry of Agriculture, Regional Development and the Environment (MARDE) and are confirmed by certificates.

ZUBCO EFIM

**PARTICULARITĂȚILE METODOLOGICE ALE
REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare AGRARE ÎN
REPUBLICA MOLDOVA**

**262.03 – CADASTRU, MONITORIZARE ȘI REGLEMENTARE
FUNCiARĂ**

Rezumatul tezei de doctor în științe tehnice

Aprobat spre tipar: 10.06.2020

Hârtie ofset. Tipar digital.

Coli de tipar 2,0

Formatul hârtiei 60x84 1/16

Tiraj: 40 ex.

Comanda nr.2349

Tipografia ARVA COLOR SRL

str. Mircești, 22/4

tel.: 022-43-25-07