

**MINISTERUL AGRICULTURII, DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI
MEDIULUI A REPUBLICII MOLDOVA**

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**

Teză de doctor în științe tehnice

Conducător științific:



Botnarenco Ivan
doctor în științe economice,
conferențiar universitar

Autorul:



Zubco Efim

CHIȘINĂU, 2020

© ZUBCO Efim, 2020

CUPRINS

ADNOTARE (română, rusă, engleză).....	5
LISTA ABREVIERILOR.....	8
INTRODUCERE.....	10
1 BAZELE TEORETICE ȘI METODOLOGICE PRIVIND RELAȚII FUNCiare.....	18
1.1 Diagnosticul retrospectiv al procesului de formare a relațiilor funciare contemporane.....	18
1.2 Obiectul și subiectul relațiilor funciare.....	33
1.3 Importanța și rolul cadastrului în condițiile restabilirii dreptului de proprietate privată asupra pământului	44
1.4 Concluzii la capitolul 1.....	46
2 SISTEMUL DE REGLEMENTARE A RELAȚIILOR FUNCiare ÎN REPUBLICA MOLDOVA.....	48
2.1 Necesitatea obiectivă a sistemului de reglementare.....	48
2.2 Factorii principali de reglementare a relațiilor funciare.....	50
2.3 Abordarea și analiza sistemică a procesului de reglementare a relațiilor funciare la etapa inițială de post-privatizare.....	59
2.4 Concluzii la capitolul 2.....	85
3 ASPECTELE METODOLOGICE PRIVIND ÎMBUNĂTĂȚIREA REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare ÎN REPUBLICA MOLDOVA.....	89
3.1 Utilizarea terenurilor prin libera manifestare a subiecților: aspectul metodic și metodologic.....	91
3.2 Metode de reglementare a relațiilor funciare prin aplicarea dreptului patrimonial.....	92
3.3 Metode combinate de reglementare a relațiilor funciare.....	122
3.4 Concluzii la capitolul 3.....	138
CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI.....	141
BIBLIOGRAFIE.....	145
ANEXE.....	156
Anexa 1. Dinamica suprafețelor terenurilor destinate agriculturii în cadrul întreprinderilor agricole asociative.....	156
Anexa 2. Dinamica terenurilor gospodăriilor țărănești (de fermier) și a loturilor individuale	157
Anexa 3. Informația cu privire la înregistrările efectuate cu terenurile agricole pentru anul 2018.....	158

Anexa 4. Conținutul articolului 12 din cadrul Legii 828 din 25.12.1991.....	160
Anexa 5. Măsurile de sprijin aferente Regulamentului de subvenționare 2017-2021.....	162
Anexa 6. Propuneri legislative de modificare a Codului Funciar.....	163
Anexa 7. Evoluția relațiilor funciare și cadastru.....	168
Anexa 8. Informația calitativă a cadastrului funciar pe terenurile agricole la nivel de UAT, raion, municipiu și Republică pe anul 2015 (bonitatea).....	169
Anexa 9. Certificat de implementare a rezultatelor cercetărilor științifice la elaborarea proiectului Codului Funciar.....	171
Anexa 10. Indicații metodice pentru lucrări practice și seminare la disciplina „Cadastru”...172	
Anexa 11. Indicații metodice pentru elaborarea tezelor de licență la specialitatea „Cadastru”.....	173
Anexa 12. Programa analitică la disciplina „Cadastru I”.....	174
DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII.....	175
CURRICULUM VITAE.....	176

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, 11 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.

LISTA ABREVIERILOR

AIPA	Agenția de Intervenții și Plăți în Agricultură
ARFC	Agenția Relații Funciare și Cadastru
APL	Autoritatea administrației publice
ASP	Agenția Servicii Publice
BNS	Biroul Național de Statistică
BIT	Biroul de Inventariere Tehnică
CAI	Complexul Agroindustrial
CISR	Centrul de Investigații Strategice și Reforme
CSI	Comunitatea Statelor Independente
UE	Uniunea Europeană
EC	Comisia Europeană pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală
ECE	Europa Centrală și de Est
SUA	Statele Unite ale Americii
FAO	Organizația pentru Agricultură și Alimentație a Națiunilor Unite
FEADR	Fondul European Agricol pentru Dezvoltare Rurală
FIG	Federația Internațională a Geodezilor
GIS	Sisteme Informaționale Geografice
LPSP	Proiectul de Susținere a Privatizării Pământului
LPIS	Sistem de identificare a parcelelor (Land Parcel Identification System).
MADRM	Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului
PAC	Politică Agricolă Comună
PIB	Produsul Intern Brut
RISP	Proiectul de Investiții și Servicii Rurale
RM	Republica Moldova
RBI	Registrul bunurilor imobile
RGA	Recensământ General Agricol
RRR	Rights-Restrictions-Responsibilities (drepturi, restricții și responsabilități)
SCT	Serviciul Cadastral Teritorial
SIA	Sistem informațional automatizat
SIDA	Agenția Internațională Suedeză de Cooperare în Dezvoltare
USAID	Agenția Statelor Unite pentru Dezvoltare Internațională

UAT	Unitate administrativ-teritorială
WB	Banca Mondială
CA	Cooperative Agricole
GȚ	Gospodării Țărănești
SA	Societate pe Acțiuni
SRL	Societate cu Răspundere Limitată

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța temei abordate. 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.

Istoria relațiilor funciare în Republica Moldova este încadrată în istoria evenimentelor țărilor din partea de Est a continentului european. Totodată, în toate perioadele de timp relațiile funciare în Republica Moldova au avut particularitățile lor specifice.

Perioada actuală a relațiilor funciare reprezintă subiectul prezentului studiu științific. Ea își are începutul în anii 1990 – apogeul crizei social-economice a unui regim care în ansamblu nega rolul „proprietății” drept categorie socială și economică fundamentală, respectiv, concurența, relațiile de piață, interesul economic, personal etc.

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 [69], dezvoltarea relațiilor funciare e considerată și pe viitor una dintre prioritățile naționale strategice, avându-se în vedere condițiile specifice favorabile ale țării - cadrul natural și socio-economic, tradițiile istorice și experiența populației rurale [30, pag.31]. Reorganizarea relațiilor funciare este efectuată nemijlocit prin elaborarea politicilor funciare. Toate țările elaborează și implementează mecanisme regulatorii, politici funciare.

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 proprietate [19].

Indiferent de situațiile concrete, dezvoltarea relațiilor funciare va depinde în mare măsură de interesul socio-economic privat - al fiecărei persoane, familii, comune etc. În aceste condiții, stimularea „interesului” se poate transforma într-un mod de influență asupra subiectului relațiilor funciare [19, pag.47]. Un rol important în dezvoltarea resurselor funciare îl au posibilitățile financiare. În Republica Moldova posibilitățile financiare sunt limitate. Economia resurselor financiare, repartizarea lor rațională este necesară și posibilă doar în baza unor programe reale și politici funciare durabile. Pentru fiecare direcție, în ordinea priorităților, este necesar să se elaboreze programe de acțiuni, care să se realizeze integral și să genereze rezultate [30, pag.31], [121].

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.

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. N. Zaslavschii, A. I. Gavrilenco, M. A. Ghendeliman, , G. I. Gorohov, A. P. Verveico, H. V. Bocicov, M. V. Andriișin, D. I. Gnatcovici, V. V. Gorlaciuc, Ia I. Liutîi, L. Ia. Novacovschii, A. Ia. Sohnici, A. M. Treteac, I. P. Zdorovțov, S. M. Volcov, A. O. Varlamov, V. P. Troițhii, S. N. Nosov, I. Bold, Gh. Timariu, A. S. Muravschii, F. Bajura, I. Botnarenco, O. Horjan, O. Buzu, D. Nour, V. Chivriga, Don Geant, Marc Dzer, Anselm Hoanen, 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.

Scopul cercetării. 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.

Obiectivele tezei. 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 reglementării cadrului legislativ autohton, precum și bazelor metodico-metodologice de reglementare a relațiilor funciare, în perspectiva apropiată.

Ipoteza cercetării se bazează pe următoarele premise: prin dezvoltarea obiectului relațiilor funciare, a dreptului ca metodologie de reglementare, se lărgeste considerabil aria de protecție a dreptului asupra terenurilor.

Cadrul legislativ al relațiilor funciare trebuie să includă dezvoltarea registrului drepturilor asupra terenurilor, concomitent cu implementarea unui complex de registre suplimentare (ale cadastrului apelor, forestier, agricol, etc.).

Domeniul de cercetare al tezei îl constituie procesul de reglementare la nivel național și internațional a relațiilor funciare agrare, evaluat sub aspect conceptual, sistemic, metodologic, instituțional.

Sumarul capitolelor tezei

Capitolul 1. Bazele teoretice și metodologice privind relațiile funciare. În baza unei abordări sistemice a fost: analizat procesul de reglementare a relațiilor funciare în condițiile modificării formelor de proprietate, cercetate aspectele teoretice ale acestui proces la etapa actuală, noțiunile și categoriile de bază privind relațiile funciare; interacțiunea proceselor și fenomenelor ce derulează în acest cadru, analizate principiile reglementării și ale interacțiunii dintre formă și conținut. A fost constatată necesitatea consecutivității aplicării metodelor identificate și argumentate teoretic, de reglementare la diferite etape ale procesului de producție.

Capitolul 2. Sistemul de reglementare a relațiilor funciare în Republica Moldova. Sunt cercetate particularitățile organizării procesului de reglementare a relațiilor funciare, fiind specificat rolul nemijlocit al statului, al proprietarilor de teren, al cadrului legislativ, al autorității publice centrale în acest proces. Totodată, a fost analizată structura organizatorică și practica țărilor UE în domeniul aplicării metodelor stimulatorii de reglementare a relațiilor funciare. Sunt

evidențiate problemele dezvoltării instituționale și este analizat impactul cadrului legislativ-normativ asupra procesului de administrare funciară.

Capitolul 3. Aspectele metodologice privind îmbunătățirea reglementării relațiilor funciare în Republica Moldova. Sunt identificate prioritățile procesului de reglementare a relațiilor funciare în spațiul rural, elaborate propuneri concrete de dezvoltare a cadrului instituțional, legislativ și normativ. Este elaborat modelul de reglementare a relațiilor funciare, concepția reglementării relațiilor funciare în condițiile deficitului bugetar; sunt determinate particularitățile aplicării metodelor administrative, organizatorice, economice etc. a procesului de reglementare. Este fortificat rolul Codului funciar în calitate de cadru legislativ prioritar la etapa de trecere de la o paradigmă a procesului de reglementare a relațiilor funciare la alta, precum și necesitatea modificărilor operate în el, care să corespundă condițiilor actuale.

Concluzii și recomandări. Compartimentul include sinteza rezultatelor obținute pe capitole și recomandări privind procesul de reglementare a relațiilor funciare.

Suportul teoretico-științific și metodologic al lucrării. Baza teoretico-științifică și metodologică a lucrării o constituie metodele științifice generale de cunoaștere: abordarea sistemică, analiza și sinteza, principiul integru al dialecticii, inducția și deducția, îmbinarea factorului istoric cu cel logic. Au fost aplicate metodele tradiționale de analiză a datelor, de comparație sub aspect economic a acestora, de analiză funcțională, analiză statistică. Un rol prioritar în cadrul cercetărilor s-a acordat abordării complexe a relațiilor economice și organizatorice, analizei obiectului și subiectului acestor relații, argumentării priorităților, bazate pe practica mondială.

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.

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, recalculării

diferențelor absolute, procedeul legăturilor directe și indirect, precum și metodele: seriilor cronologice, corelației și regresiei.

Problema științifică importantă soluționată este determinată de scopul cercetării, de problemele abordate în cadrul studiului și metodele de cercetare aplicate și constă în faptul că pentru prima dată:

1. Au fost formulate bazele 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 ale Republicii Moldova iar subiectul – totalitatea proprietarilor de terenuri agricole, întreprinderile agricole private.

2. În scopul unei analize profunde a obiectului relațiilor funciare agrare, a influenței obiectului asupra relațiilor, fondul funciar a fost divizat în categorii și subcategorii de destinație. Principiile de divizare aplicate în studiu sunt: principiul necesității sociale și economice; principiul calității obiectului; principiul posibilității subiectului.

3. Rolul teoretico – științific al obiectului prezentului studiu este argumentat 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.

4. Este argumentată prioritatea aplicării metodelor de reglementare de piață a relațiilor funciare.

5. Este formulată concepția 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. Este elaborat modelul instituțional de reglementare a relațiilor funciare în Republica Moldova și dezvoltată metodologia de reglementare a relațiilor funciare în scopul utilizării eficiente și durabile a resurselor naturale limitate, inclusiv a terenurilor agricole.

Au fost obținute rezultate principial noi pentru dezvoltarea practicii și a științei în domeniul dat. Astfel, teza include, pentru prima dată, o concepție integră, multifuncțională, referitoare la procesul de reglementare a relațiilor funciare în condițiile de trecere de la o formă social-economică a relațiilor de proprietate la alta, bazată pe relațiile de piață, însoțite de un sistem organizatorico-juridic nou, întemeiat pe proprietatea privată. În conținutul lucrării a fost detaliat reflectată reversia terenului în calitate de obiect al relațiilor funciare, inclusiv în calitate de obiect al dreptului, fiind specificat mecanismul (metodologia) de reglementare a relațiilor funciare.

Rezultatele obținute în cadrul cercetărilor permit de a formula o nouă direcție practico-științifică de abordare sistemică a procesului de reglementare a relațiilor funciare dirijat prin contribuția sistemului, condus de un cadru legislativ – normativ adecvat situației.

Semnificația teoretică 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 (forțat) de reglementare a relațiilor funciare, în condițiile pluralității formelor de organizare a activității agricole.

Noutatea și originalitatea științifică a lucrării:

- 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 (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.

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

1. Au fost puse la baza 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” (compartimentul Bazele teoretice și metodologice ale cadastrului) și „Organizarea teritoriului”, la formarea conceptuală a drepturilor și a obligațiunilor proprietarilor de terenuri agricole, a cunoștințelor despre utilizarea terenurilor restricționate (Anexa 10), la elaborarea indicațiilor metodice pentru tezele de licență la specialitatea „Cadastru” și a lucrărilor practice, seminare pentru disciplina cadastru. (Anexa 11).

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

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

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

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

- *Simpozioanele Științifice Internaționale „GEOMAT 2013”, „GEOMAT 2015”, „GEOMAT 2016”, „GEOMAT 2017” și „GEOMAT 2018”,* Universitatea Tehnică „Gheorghe Asachi”, Iași, România.

- *Simpozionului Științific Internațional „GeoCAD 2016”,* Universitatea „1 decembrie 1918”, Alba-Iulia, România.

- *Simpozionul Științific Internațional „Sisteme informaționale geografice, ediția IX”* dedicat jubileului de 60 de ani ai Facultății „Cadastru și Drept”, 2011, UASM, Chișinău.

- *Simpozionul Științific Internațional „Agricultura modernă – realizări și perspective”* consacrat aniversării a 80 de ani de la fondarea Universității Agrare de Stat din Moldova, 2013, UASM, Chișinău.

- *Simpozionul Științific Internațional „Utilizarea eficientă a resurselor hidro-funciare în condițiile actuale – realizări și perspective”* dedicat aniversării a 65 de ani de la fondarea Facultății „Cadastru și Drept”, 2016, UASM, Chișinău.

- *Simpozionul Științific Internațional „Agricultura modernă – realizări și perspective”*, dedicat aniversării a 85 de ani de la fondarea Universității Agrare de Stat din Moldova, 2018, UASM, Chișinău.

Publicații la tema tezei. Ideile principale ale tezei au fost expuse în 31 de lucrări științifice, din care – 13 lucrări publicate în străinătate, acestea fiind promovate atât în practica reglementării relațiilor funciare din Republica Moldova, cât și în cadrul instituțiilor de învățământ superior. Din totalul lucrărilor științifice publicate, șase sunt cu singur autor.

1. BAZELE TEORETICE ȘI METODOLOGICE PRIVIND RELAȚII FUNCIARE

1.1 Diagnosticul retrospectiv al procesului de formare a relațiilor funciare contemporane

Relațiile funciare, începând cu etapa inițială a dezvoltării statului, reprezintă un product al societății. În istoria statalității Republicii Moldova se vor găsi mai multe etape inițiale. Este important a sublinia că, indiferent de acest fapt, relațiile funciare au fost printre primele și cele mai importante în dezvoltarea societății. Prin aceasta, se constată și conținutul social al relațiilor funciare. Perioada vizată în prezentul studiu, include etapa stabilirii statalității Republicii Moldova, anii 1991-2018 – perioadă în care are loc formarea unor relații funciare evidente.

Perioada anilor 1991-1995 se caracterizează printr-o modificare intensivă 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. Practica prea modestă a Republicii Moldova, în ce privește nivelul de performanță a relațiilor funciare, apreciată în ansamblu cu practica mondială, ne convinge de importanța majoră a relațiilor funciare în procesul creării cadastrului, de rolul conceptual al ambelor în dezvoltarea economiei țării. Lozinca „fără cadastru nu există economie” [110], este recunoscută în cadrul implementării și dezvoltării politicilor economice, a societății în ansamblu.

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). Rolul terenurilor agricole fertile a motivat apariția relațiilor noi nu doar între subiecți, dar și între diferite țări. Între subiecți au apărut litigii funciare, iar între țări au început să se ducă lupte (războaie) pentru acapararea terenurilor agricole etc. [62].

Cadastrul actual se mai caracterizează ca fiind un proces integru și totodată multifuncțional [23, 77]. Multifuncționalitatea cadastrului reiese din multitudinea aplicării lui și a proceselor interne, cum ar fi: formarea și protecția dreptului, măsurători, înregistrare, evaluare, planificare, managementul și utilizarea durabilă a resurselor naturale limitate etc. Din analiza mai multor izvoare, inclusiv a practicii Republicii Moldova, autorul concludă că „indiferent de țări în care este implementat un cadastru, de amplasarea geografică a țării, de etapa istorică,

cadastrul va trece obligatoriu prin aceleași etape în dezvoltarea sa, respectând consecutivitatea lor” [9, 17, 62, 96, 101, 111, 114, 134, 139].

1.1.1 Apariția și dezvoltarea istorică a dreptului în aspect cadastral

Apariția și dezvoltarea relațiilor funciare. Drepturile asupra terenurilor pot fi înțelese, în mod corespunzător, numai dacă sunt privite în contextul evoluției lor istorice. În scopul analizei dezvoltării istorice a cadastrului, devine o necesitate divizarea conținutului său în părți componente, urmărirea separată a fiecărei părți, identificând dependențele funcționale între ele. Evoluând în timp și în spațiu, cadastrul reprezintă un *proces*, în interiorul căruia se desfășoară, se manifestă, se dezvoltă alte diferite fenomene ale naturii și procese în societate [23,77].

Scopul propus de autor în acest 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.

Din totalitatea proceselor și fenomenelor care exercită influență asupra dezvoltării procesului cadastral, s-au luat în atenție relațiile funciare, dreptul funciar ca o categorie socială și ponderea lor în formarea cadastrului ca proces final, ca domeniu. Recurgând la o asemenea abordare a subiectelor, autorul conștientizează faptul că, atât dreptul funciar, cât și relațiile funciare, sunt și ele produsul dezvoltării societății în ansamblu [122]. De asemenea, este necesar să constatăm că aspectul istoric al problemei în cauză demonstrează o lipsă acută a informației concrete despre diferite fenomene (proces) care, cu regret, nu poate fi depășită.

Rolul factorului social în dezvoltarea relațiilor funciare este deosebit de important. Doar în condițiile dezvoltării societății se nasc și se dezvoltă relațiile sociale și economice, care includ în conținutul lor și relații funciare. Rolul factorului social în dezvoltarea relațiilor funciare este identificat atât în istoricul îndepărtat, cât și în reformele sociale, desfășurate (inclusiv în Republica Moldova) în ultimile decenii [30, 62, 63].

Domeniul agricol este identificat ca primul în dezvoltarea civilizației umane. Fertilitatea solului este un factor important pentru dezvoltarea domeniului agricol. În procesul utilizării terenurilor agricole au apărut diferite raporturi între utilizatorii lor, care au format sistemul relațiilor funciare [124]. Acest aspect în dezvoltarea umanității de pe globul pământesc ne orientează spre concluzia, că relațiile funciare la etapa lor inițială, aveau un conținut agricol.

Relațiile funciare reprezintă raporturi de proprietate între două și mai multe persoane, referitoare la limitele amplasării drepturilor lor asupra terenurilor respective [119, 121]. În aceste

condiții (necesitatea identificării limitelor amplasării drepturilor), apar inevitabil liniile și punctele de hotar [122].

Diferite izvoare de informație demonstrează, că mult până la era noastră, în Egipt, în cancelariile faraonilor, activau persoane împuternicite să efectueze înscrieri destul de amănunțite în registre funciare, cu scopul stabilirii și restabilirii hotarelor proprietăților agricole [17, 62]. Prin cultura agricolă, unde râul Nil a avut un rol însemnat, Egiptul era renumit în împrejurimile sale, în bazinul mediteranean. Alți autori insistă asupra faptului, că începutul relațiilor funciare, apariția dreptului asupra terenurilor, în calitate de categorie socială, trebuie recunoscute cu mult mai înainte, de la alte civilizații *din Mesopotamia*, de la populația vechiului ținut Șumer etc. De asemenea, găsim destule dovezi care demonstrează că ciprioții deja în mileniul 6 (î.e.n.) practicau o agricultură comună, iar începând cu anii 1400 (î.e.n.) a fost dezvoltată ideea despre proprietatea privată [96, 97].

Sistemul social care a existat în Grecia până în anii 600 î.e.n., a adus la aceea că „micii proprietari” și-au pierdut terenurile agricole, fiindcă aceste terenuri au nimerit în proprietatea „marilor proprietari” [17, pag.42], [96,97]. Putem constata faptul că cadrul legislativ și nemijlocit relațiile funciare, au influențat asupra structurii și conținutului terenurilor agricole în Grecia. În scopul soluționării problemei funciare, în anul 594 î.e.n. în Grecia a fost primită o nouă bază legislativă, care a determinat și efectuarea primelor lucrări cadastrale dictate de reforma funciară inițiată la acel timp [17, pag.43]. Astfel, esența reformei funciare operate în Grecia, scopul ei la etapa menționată mai sus (anul 594 î.e.n.), a fost redistribuirea fondului funciar agricol și atribuirea terenurilor agricole țăranilor care au rămas fără pământ.

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. În acest context putem conchide, că relațiile funciare reprezintă un complex de raporturi între subiecți, obiectul acestora fiind terenurile agricole, cele de trai etc.

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. Utilizarea pământului, pe măsură ce populația a fost și este în creștere, a devenit tot mai complexă: pământul s-a transformat în obiect al muncii și în mijloc de producție în agricultură, în sursă de materii prime pentru industria prelucrătoare și bază de operațiuni în spațiu și de amplasare pentru toate activitățile omenești [62].

Reglementarea relațiilor funciare include formarea și stabilirea unui complex de raporturi între subiecți, scopul cărora este regularizarea unor situații neclare [19]. Concomitent

cu dezvoltarea socială și economică a societății, capătă amploare rolul terenului în calitate de obiect al relațiilor funciare în diferite domenii: agricultură, industrie, construcții. Mai des sunt aplicate următoarele metode de reglementare a relațiilor funciare: prin lege (reglementare forțată), amiabilă, stimulativă.

Reglementarea forțată se deosebește de altele, prin faptul elaborării normelor de drept, a legilor și regulamentelor care, prin conținutul lor, stabilesc drepturi, obligațiuni, restricții, priorități etc.; protejază, restabilesc diferite drepturi, formează alte drepturi. În linii generale, reglementarea forțată este realizată prin intermediul cadrului legislativ (normativ). Și la acest capitol pot fi aduse exemple, cum ar fi: dreptul înstrăinării terenurilor aflate în proprietate, normele de utilizare a terenurilor de calitate superioară [34, 56], compensarea pierderilor aduse domeniului agricol din motivul excluderii din circuitul agricol etc.

Reglementarea amiabilă, se desfășoară în cazurile în care subiecții relațiilor funciare adoptă, benevol, diferite norme de comportare referitor la utilizarea terenurilor ce reprezintă interes comun. În baza acestor norme, în diferite comunități sunt formate diferite tradiții care se respectă de veacuri.

Reglementarea stimulativă [47, 74, 118, 120] are un conținut public și poate fi de stat sau în interiorul autorităților publice locale. Diferite probleme sunt reglementate la ședința adunării generale a locuitorilor comunității, la care sunt adoptate decizii de respectare a unor norme în interesul tuturor locuitorilor.

Dreptul funciar reprezintă o necesitate și un scop al reglementării relațiilor funciare. Astfel, *obiectul dreptului funciar* îl constituie *relațiile funciare*. În scopul reglementării relațiilor funciare agricole au fost formulate norme de drept (dreptul, cadrul legislativ). Una din concluziile fundamentale ale mai multor cercetători (Botnarenco I., Bajura T., Baltag D., Teacă I., Miclea M., Sohnici A., și alții) constă în rolul dreptului în calitate de categorie socială (asupra terenurilor agricole), ca prima activitate ce ține de domeniul cadastrului [98].

În Austria, dreptul de proprietate asupra terenului se dezvoltă în baza principiilor dreptului roman. Pentru obținerea titlului de proprietar asupra terenului este necesar de a dispune de un document de drept (titlu). În calitate de titlu, pot fi diferite documente, inclusiv contractul de achiziție înregistrate în cadastru. La insistența Mariei Tereza, în Austria a fost implementată triangulația, care a pus bazele măsurătorilor terestre în scopul implementării politicii fiscale [85]. De menționat că, în consecutivitatea proceselor și a fenomenelor, *relațiile funciare în cadrul terenurilor agricole au evoluat înaintea dezvoltării dreptului asupra terenurilor agricole*.

În Regatul Unit (UK) dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole a apărut în scrieri începând cu anul 1066. Semnificativ că la această etapă, doar 12% din populația rurală nu se aflau în diferite forme de dependență feodală (erau liberi). William Cuceritorul a fost acela care a stabilit reguli în domeniul dreptului. Astfel, începând cu anul 1066, în Marea Britanie (UK) dreptul de proprietate este al Regelui, al „Coroanei” care, la rândul său, atribuia terenuri agricole feudalilor, iar ei le parcelau și le transmiteau în folosință pentru o plată fiscală [117].

În spațiul României și al Moldovei dintre Prut și Nistru, dezvoltarea dreptului are multe particularități comune. În primul rând, ambele țări au suferit ocupația imperiilor: roman, otoman etc. Atât din exemplul României și Moldovei, cât și al altor țări, constatăm că orice ocupație își lasă amprenta sa în dezvoltarea relațiilor de proprietate (în cazul dat, funciare). Primele posibilități de dezvoltare de lungă durată a statalității României și a Republicii Moldova și, respectiv, a dreptului funciar, au apărut după retragerea Imperiului Otoman. În această perioadă (anii 1794) au fost inițiate și unele reforme funciare, care urmăreau inclusiv dezvoltarea dreptului asupra terenurilor. În diferite județe românești, au fost inițiate lucrări cadastrale după modelul Austro-Ungar [28].

În spațiul Moldovei dintre Prut și Nistru, influența externă asupra dezvoltării statalității și respectiv asupra dreptului funciar, a continuat până în anul 1991. După unii autori, dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, însoțit de necesitatea măsurătorilor terestre ca activitate de bază a procesului de cadastru, ar fi existat deja în Dacia antică. Reieșind din obiectivitatea categoriei sociale a dreptului și a necesității obiective a măsurătorilor terestre, concepția respectivă poate avea conținut real [62].

Relațiile funciare în Republica Moldova de până la anul 1990-92, în comparație cu cele de după anul 1992 și în comparație cu necesitățile anilor 2015 - 2020 (actuale), rămân a fi în continuare diferite [122]. În acest context, constatăm 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 1.1). Tot aici *putem constata că obiect al relațiilor funciare a fost și va rămâne terenurile*.

Integritatea dreptului și a relațiilor funciare. 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. Dreptul funciar asupra proprietății reprezintă o intervenție a societății în procesul reglementării relațiilor funciare (figura 1.1).

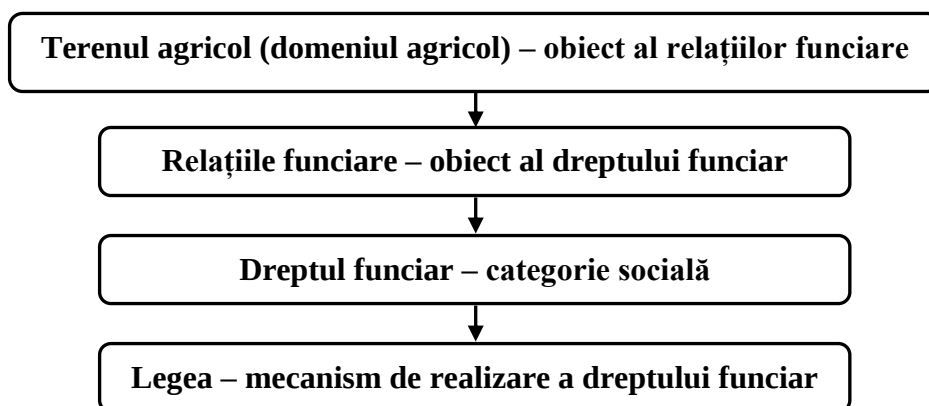


Fig. 1.1. Obiectivitatea dreptului și a relațiilor funciare

Sursa: elaborată de autor [122, pag.244]

Rolul statului în formarea cadrului legislativ, în calitate de instrument ce influențează relațiile funciare este semnificativ [40, 41, 42, 44, 49]. Evident, nu putem avea un răspuns clar la întrebarea dacă „ar fi existat în Egipt un registru al drepturilor asupra terenurilor agricole” în cazul lipsei statului egiptean. Chiar din prima etapă a existenței sale, statul și-a asumat o funcție importantă în procesul de protecție a dreptului – garantul dreptului [34]. Pe parcurs, rolul statului în protecția dreptului s-a demonstrat în toate cazurile de reforme sociale. Acest aspect se manifestă pronunțat în procesul reformelor funciare efectuate în Moldova. Prin inițiativa statului, în Republica Moldova a fost implementat Registrul bunurilor imobile în calitate de mecanism de protecție a dreptului asupra terenului (bunurilor imobile) [48, 54]. Rolul statului în relațiile funciare este de a implementa cât mai corect politicile orientate social.

Dezvoltarea dreptului reprezintă o urmare a dezvoltării relațiilor funciare. În procesul dezvoltării istorice a dreptului, au fost formulate părțile lui componente: *dispoziție, posesie, folosință*. Totodată, dreptul de proprietate este divizat în următoarele tipuri de proprietate – publică și privată (figura 1.2). În continuare, *dreptul ca categorie socială, este dezvoltat prin alte drepturi reale*. La drepturile reale, conform Codului Civil, se referă: *uzufructul, dreptul de uz și dreptul de abitație, servitutea, superficia (drept de folosință a terenului), gajul* [35]. Dreptul de proprietate asupra terenului se află într-o dezvoltare continuă. În prezent, conținutul dreptului în ansamblu este de nedespărțit de un spectru întreg de obligațiuni, restricții, priorități și interese.

Dreptul de folosință și dispoziție asupra terenului, este una din primele forme de exprimare în relațiile funciare [34]. În cadrul relațiilor funciare, dreptul funciar în procesul utilizării terenurilor a contribuit la apariția ulterioară a hotarelor (punctelor de hotar). Anume liniile și punctele de hotar materializează amplasarea spațială a unui drept (mai multe drepturi)

asupra terenului. Dreptul de utilizare a unui teren se execută în limitele hotarelor amplasate (marcate) în natură prin puncte (borne) de hotar. Această axiomă este de o mare importanță în cadrul relațiilor funciare. Depășirea acestor linii de către un subiect va da naștere unui litigiu. În contextul celor expuse anterior, este necesar de subliniat importanța teoretică și practică a obligațiunilor și restricțiilor, asociate dreptului de proprietate, priorităților și intereselor [78].

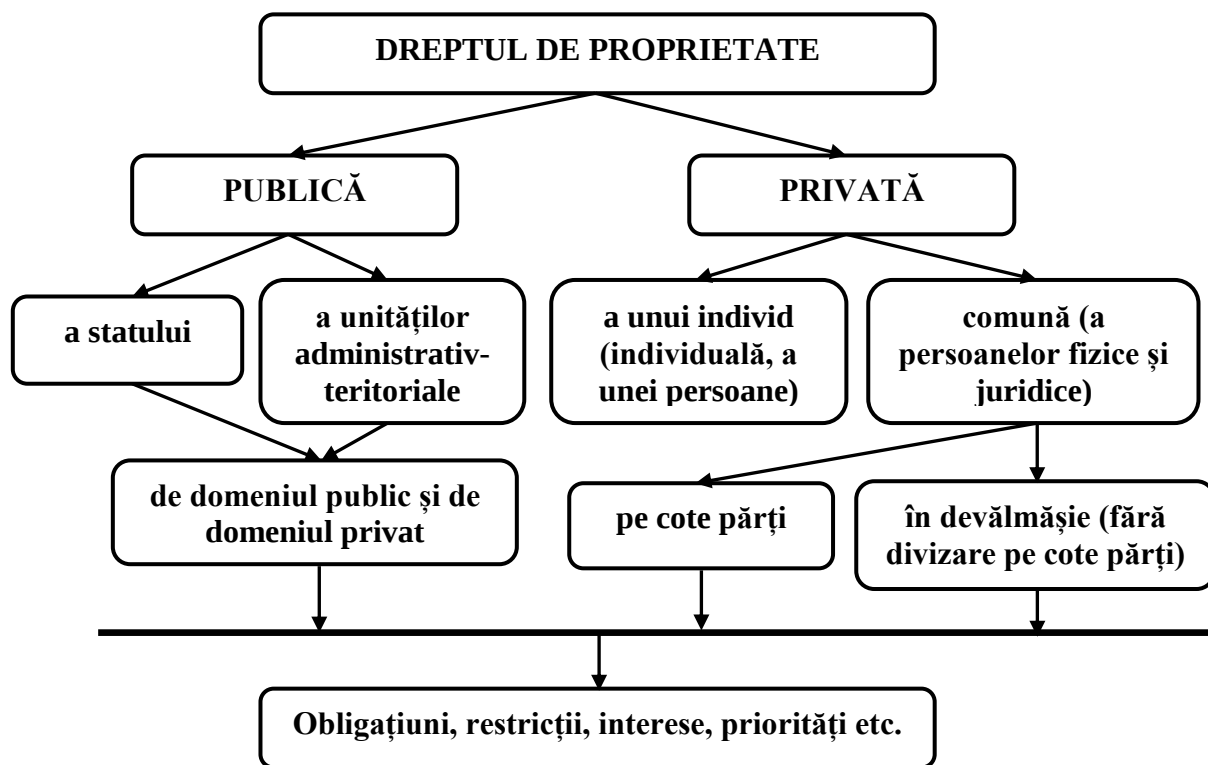


Fig. 1.2. Structura dreptului de proprietate

Sursa: elaborată de autor în baza [17, pag.144]

Obligațiunea, reprezintă o formă de exprimare a dreptului unei persoane. Codul Civil [33] acordă obligațiunii un spațiu larg de reglementare. Necesitatea de respectare a obligațiunilor se referă, atât la proprietarul terenului, cât și la celelalte persoane implicate în relațiile funciare. Concepția obligativităților funciare presupune respectarea atât a intereselor subiecților vecini (megieși), cât și a intereselor societății în ansamblu. Normele de drept care stabilesc obligațiuni față de respectarea drepturilor subiecților vecini presupun respectarea liniilor de hotar, exploatarea terenurilor proprii fără a aduce prejudicii vecinilor etc. De interesul societății sunt în principal aspectele ecologice în utilizarea terenurilor, respectarea categoriilor de destinație, utilizarea rațională (durabilă) a terenurilor agricole, protejarea terenurilor de calitate superioară, combaterea eroziunii etc. [34].

Restricția, reprezintă o formă de limitare a dreptului unei persoane asupra terenurilor. Diferite variante de limitare a drepturilor sunt prevăzute în Codul funciar. Proprietarii de terenuri

sunt limitați în drepturi sub influența factorilor ecologici, de urbanism etc. [33, 34, 35, 36]. *Restricțiile* în cadrul procesului de reglementare a relațiilor funciare, sunt considerate limitări a dreptului de proprietate. În baza restricțiilor stabilite de lege subiectului i se vor interzice unele activități, de asemenea în interesul societății. Conform legislației în vigoare, restricții pot fi aplicate atât în ce privește dreptul de dispoziție al subiectului, cât și dreptul de folosință.

Prioritățile. Crearea sistemului de drepturi prioritare reprezintă o manifestare în procesul de reglementare a relațiilor funciare. Dreptul prioritar poate fi referit atât persoanelor fizice (fermierilor etc.), cât și persoanelor juridice, a căror activitate este în interesul societății. Terenurile asupra cărora se răspândesc drepturi prioritare sunt identificate în planuri cadastrale, fiind descrise direcțiile prioritare. Stabilirea regimului de prioritate în scopul consolidării terenurilor agricole este de prerogativa Ministerului Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului. De asemenea, el poate stabili prioritatea revenirii terenurilor la situația inițială (înmălăștinire). Dreptul la o prioritate este reglementat prin intermediul cadrului legislativ-normativ. Pentru a fi cunoscute de către participanții la piața funciară drepturile prioritare, este necesară înregistrarea acestora [34].

Prioritățile în cadrul procesului de reglementare a relațiilor funciare își găsesc mai des exprimare la dobândirea unor drepturi (de proprietate, de folosință). Formarea și stabilirea diferitor priorități, în procesul de reformare a relațiilor funciare a devenit o realitate în diferite țări, inclusiv Moldova. În cadrul proprietății comune, în cazurile când un coproprietar își vinde cota sa de teren, dreptul prioritar îl va avea alt coproprietar (vecin) [53, 59]. Prioritatea prevede acordarea unor drepturi unei persoane față de alta în condiții egale. Dreptul de prioritate ca metodă de reglementare a relațiilor funciare este aplicat în multe țări în relațiile de arendă. În cazurile în care un sector de teren arendat după expirarea termenului de arendă va fi înaintat din nou arendeii, de dreptul prioritar va beneficia persoana care a arendat anterior acest teren. Interesul referitor la dobândirea unor drepturi asupra terenurilor este unul specific în procesul de reglementare a relațiilor funciare [20]. Practica actuală, mai ales Concepția Cadastru 2034 [104], ridică actualitatea intereselor la un nivel înalt. Categoria de interes are conținut atât de drept, cât și economic. Un exemplu semnificativ în care interesul reflectă procesul de reglementare a relațiilor funciare este dobândirea dreptului de proprietate prin metoda uzucapiunii.

Interesele se răspândesc pe întreg spectrul de drepturi. Ele pot apărea în procesul dobândirii a unui drept de proprietate, folosință, în respectarea unor obligațiuni, stabilirii unor restricții, obținerea unor priorități etc. Interesul manifestat față de dreptul funciar constituie tot mai mult o realitate (o practică). Formularea unui interes deosebit, specific etc. devine tot mai

mult o componentă pe larg recunoscută în conținutul dreptului. În conținutul sistemului de drepturi, sistemul de proprietate este fundamental. Este un sistem important pentru a înregistra drepturile, restricțiile și responsabilitățile (RRR) pe pământ și este strâns legat de sistemul cadastral. Scopul sistemului cadastral constă în localizarea corectă a dreptului de proprietate și a altor drepturi asociate acestuia.

Cadastru 2034 reprezintă o continuitate a Cadastrului 2014 care a pus bazele unui cadastru universal, a determinat perspectivele lui pe un termen de până în 2034 [104]. În conținutul Cadastrului 2034 dreptul asupra terenului continuă să ocupe o poziție prioritară de condiționare. Astfel, un volum esențial de direcții în dezvoltarea cadastrului 2034 [104] sunt vectorizate de cerințele și necesitățile dreptului, mai ales de cele ce țin de domeniul măsurătorilor. Totodată, cerințele dreptului asupra terenurilor, precum și față de dezvoltarea pe viitor a cadastrului sunt influențate de „durabilitatea economică”.

Pentru a determina rolul relațiilor funciare în conținutul multifuncționalității integre a cadastrului, sunt necesare de a fi preluate cerințele de bază ale Cadastrului 2034 [104]. În linii generale acest cadastru va permite oamenilor să identifice cu ușurință și cu încredere localizarea și amploarea tuturor drepturilor, restricțiile, interesele și responsabilitățile legate de terenuri și de proprietățile imobiliare adiacente. În contextul celor menționate, Cadastrul 2034 va include o componentă stabilă de înregistrare a drepturilor și astfel va servi ca fundament pentru tranzacțiile de proprietate cu terenul. **Cadastru 2034 reprezintă o solicitare obiectivă a dezvoltării relațiilor funciare, economice și sociale, a societății în ansamblu.** O influență majoră asupra conținutului Cadastrului 2034 îl va avea stilul de viață urbană „pe verticală”, care va crea scenarii de proprietate complexe și, totodată, va solicita o nouă legislație asupra dreptului funciar în cadrul relațiilor funciare, care va fi necesară pentru a permite dezvoltarea terenurilor, reglementând complexitatea proprietății care urmează a fi administrată rațional.

Una dintre multiplele probleme în calea creării unei concepții universale a cadastrului este recunoașterea dreptului, formularea unui scenariu de recunoaștere a drepturilor. Este imposibilă o conlucrare între țări, persoane juridice, persoane fizice fără o concepție de recunoaștere a drepturilor. Recunoașterea dreptului se efectuează în conformitate cu normele Codului Civil și include elementele: declarația de drept; acordul asupra dreptului; recunoașterea dreptului; profesionalismul părților implicate. Cu cât mai profunde sunt legăturile internaționale în domeniul dezvoltării relațiilor funciare, a cadastrului, cu atât mai transparente și recunoscute sunt drepturile. Conform Cadastrului 2034 [104], va exista o creștere semnificativă a volumului

de informații juridice privind mediul, iar comunitatea va solicita accesarea cu ușurință a acestor informații.

Etapa actuală a dezvoltării relațiilor funciare autohtone. Istoria relațiilor funciare din Republica Moldova, inclusiv etapa actuală, care cuprinde perioada de timp începând cu anul 1992, la viziunea autorului poate fi divizată în segmente separate. Prin ce se deosebește etapa actuală a relațiilor funciare în Moldova? Începutul etapei a avut loc în lipsa bazelor teoretice, a unei practici proprii. La finele etapei, constatăm deja începutul unui cadastru modern. Codul Funciar [34] a dat începutul reformei funciare, a dreptului de proprietate în Republica Moldova. Normele juridice începând deja cu articolul 3 adoptate de Codul Funciar au pus baza legalizării tranzacțiilor. Un rol important Codul Funciar îl are și în aspectul protecției dreptului de proprietate. Codul Funciar elaborat la etapa respectivă a pus bazele inițiale de reformare a relațiilor funciare care a avut următorul conținut:

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

În Republica Moldova, ca rezultat al reformei funciare desfășurate în procesul de privatizare [39, 43], prin aplicarea metodei de parcelare excesivă, au avut de suferit relațiile funciare, cât și starea de calitate a solului. Soluționarea acestei probleme este văzută prin desfășurarea unui proces de consolidare a terenurilor.

În contextul celor expuse, consolidarea terenurilor agricole reprezintă un complex de măsuri organizatorice, tehnice, economice, ecologice, juridice solicitate de comunitatea rurală în scopul celei mai raționale, eficiente utilizări, exploatare a fondului funciar, în ansamblu, și, ca urmare în scopul ridicării nivelului de viață în comunitățile rurale [17, 45]. Apariția relațiilor funciare în condițiile drepturilor în lanț sunt menționate în Cadastrul 2034. Etapa actuală se mai caracterizează prin capacitatea majoră de influență asupra relațiilor funciare și chiar prin crearea și implementarea relațiilor noi în contextul actual de dezvoltare a economiei și a societății.

Protecția dreptului. Necesitatea protecției. Măsuri de protecție [104]. 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. Orice deținător de drept va dispune, în mod obligatoriu, de document, iar în natură va fi stabilit hotarul

dreptului asupra terenului. Totodată, practica demonstrează că atât documentul, cât și hotarul pot fi pierdute, neargumentat modificate de către o terță persoană. La acest capitol un rol semnificativ are Registrul drepturilor asupra terenurilor. În diferite țări, acest registru are denumirea și conținutul diferit [84, 86, 98, 109, 112, 114, 139].

Rolul și necesitatea documentului de drept. Particularitățile documentului de drept asupra terenului, în comparație cu alte drepturi, inclusiv cu drepturile de proprietate, necesită o analiză profundă prin prisma dezvoltării istorice a relațiilor funciare. Scopul de bază al documentului de drept este argumentat prin necesitatea confirmării și protecției dreptului asupra terenurilor. Acest scop al documentului de drept este urmărit din cele mai vechi timpuri. 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 1.3).

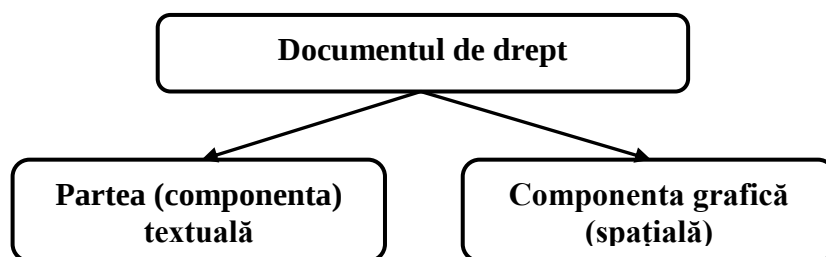


Fig. 1.3. Structura documentului de drept

Sursa: elaborată de autor [122, 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. Această particularitate a dreptului asupra terenului a dat naștere unei noi componente în activitățile cadastrale – *măsurări terestre în cadastru*. Necesitatea includerii componentei spațiale în documentul de drept asupra terenului este demonstrată și în baza practicii lucrărilor cadastrale efectuate în Republica Moldova (la diferite etape).

În cadrul reformei funciare desfășurate în Republica Moldova, începând cu anul 1992 prin aplicarea Codului Funciar [34], potențialilor proprietari de terenuri li s-a înmănat un „Titlu provizoriu” [41] în care era stabilită suprafața terenului transmisă, în rezultatul reformei funciare, în proprietate. Acest document [41] 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). Pe parcurs, obiectul dreptului a evoluat în terenuri libere, terenuri amenajate, bunuri imobile, construcții, încăperi izolate, livezi verticale etc. [17]. Concomitent, documentul de drept a evaluat și el în titlu de

autentificare, contracte de vânzare–cumpărare, schimb, donație, hotărâri ale instanțelor judecătorești, acte administrative etc. [33, 34, 53, 54, 59, 60].

Restabilirea drepturilor asupra terenurilor, începând cu cele mai îndepărtate timpuri și până în prezent, este actuală. Pe parcursul istoric problema privind restabilirea drepturilor apare sub forma litigiilor funciare. Litigii funciare în procesul utilizării terenurilor agricole sunt înregistrate deja în anul 173 (î. Hr.) în sudul Imperiului Roman. Conținutul litigiilor se referea la terenurile agricole proprietate a statului și ale proprietarilor individuali [91]. Impactul negativ al litigiilor funciare este regăsit în mai multe țări. În diferite țări, problema privind respectarea drepturilor asupra terenurilor este abordată diferit. Poziția Franței în ce privește litigiile funciare este următoarea:

- respectarea drepturilor proprietarilor de terenuri este o condiție prealabilă pentru orice investiție;
- interesul privat este egal cu interesul comun, atâta timp, cât securitatea alimentară este o necesitate globală.

În Republica Moldova, problema litigiilor este actuală, cauza fiind erorile admise în procesul de implementare a Programului „Pământ” [17]. Rectificarea erorilor și, prin aceasta, restabilirea drepturilor asupra terenurilor își găsește reflectare și în Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998 [54]. Un program de corectare a erorilor poate fi inițiat la cererea mai multor proprietari implicați în problema depistată, prin inițiativa consiliilor locale, anexând următoarea informație: *descrierea erorii admise, data descoperirii, cauza apariției ei, descrierea situației din planul cadastral și a celei din teren, propuneri privind modalitatea de corectare a erorilor* [17, pag.184].

1.1.2 Importanța și necesitatea măsurărilor privind respectarea dreptului funciar

Rolul măsurărilor terestre în cadastrul contemporan este important și multilateral (figura 1.4). Rolul prezent și viitor al măsurărilor terestre în cadastru este destul de detaliat descris în strategiile mondiale „Cadastru 2014” și „Cadastru 2034” [95, 104]. Totodată, „măsurătorile terestre” în cadastru au și un trecut destul de pronunțat. O dezvoltare profundă a măsurărilor terestre, care deja poate fi argumentată și analizată științific, a fost efectuată totuși de către egipteni, motivul fiind problemele de inundare create de râul Nil și necesitatea de restabilire a drepturilor. În continuare, procesul de măsurători terestre (în componența cadastrului) s-a dezvoltat, inclusiv, sub influența altor procese, ca: evaluarea terenurilor, utilizarea terenurilor, protecția resurselor naturale limitate etc. Necesitatea dezvoltării relațiilor

funciare, apariției relațiilor de proprietate au scos în vileag și unele particularități ale lor, și anume – aspectul spațial al relațiilor funciare.

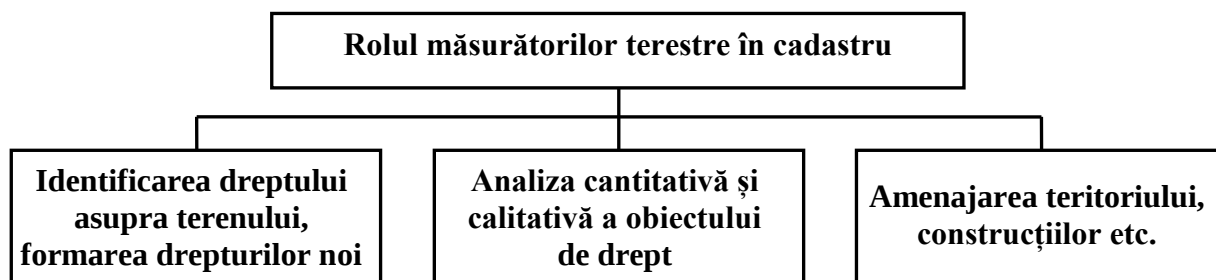


Fig. 1.4. Integritatea dreptului de proprietate asupra terenurilor și măsurătorile terestre

Sursa: elaborată de autor [122, pag.246]

Ca parte componentă a cadastrului, măsurătorile terestre au fost aplicate sub influența dreptului ca categorie socială, a relațiilor funciare. Forma și conținutul dreptului asupra terenului, respectiv amplasarea lui în spațiu, se află într-o evoluție permanentă. Pe parcursul istoric, dreptul asupra terenului de la o simplă amplasare spațială în plan orizontal a evoluat spre formarea dreptului în spațiu 3D, 4D [87, 104]. Obiectul studiului nostru vizează interacțiunea dintre drept ca categorie socială și procesul măsurătorilor.

Aspectul spațial în conținutul documentului de drept. *Linia de hotar și documentul de drept* au avut un impact major pozitiv în procesul de identificare, protecție și dezvoltare a dreptului și a măsurătorilor terestre în ansamblu. *Linia de hotar* reprezintă o linie marcată pe teren sau imaginată, care argumentează răspândirea unor drepturi, obligațiuni, restricții. Linia de hotar la viziunea autorului este specifică doar drepturilor, obligațiunilor, restricțiilor asupra terenurilor (imobilelor) și are scopul de a determina limita după care un drept nu se mai răspândește. Analizând unele surse din antichitate [97] ne convingem că, deja la etapa respectivă, documentul de drept era alcătuit din ambele părți componente (textuală și grafică), reflectat grafic în figura 1.5.

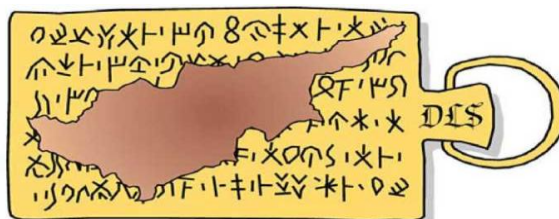


Fig. 1.5. Document de drept din secolul V (î.e.n.). Cipru

Sursa: [97] The cadastral sistem in Cyprus <http://www.moi.gov.cy/dls>

Documentul de drept reprezintă nu altceva decât o amplasare argumentată pe hârtie a liniilor și a punctelor de hotar. În primul rând, linia de hotar va coincide cu informația spațială din documentul de drept. Mai mult, între linia de hotar materializată în natură și informația din documentul de drept există o consecutivitate în ce privește proveniența. În documentul de drept

informația grafică va avea nivelul de credibilitate corespunzător, dacă conținutul informației va reieși din punctele și liniile de hotar marcate în natură. Aici concluzionăm că un document de drept, inclusiv informația lui spațială, poate fi elaborat doar în prezența hotarelor stabilite în natură. Linia de hotar, odată apărută, devine obiectul litigiilor funciare care există deja o perioadă de mii de ani. Soluționarea litigiilor funciare în continuare, dă naștere procesului de restabilire a hotarelor, evident prin măsurători.

Determinarea liniilor și a punctelor de hotar. Un imbold esențial în dezvoltarea relațiilor funciare, inclusiv referitor la apariția și dezvoltarea dreptului funciar, se argumentează prin stabilirea punctelor și liniilor de hotar. Anume datorită punctelor și liniilor de hotar sunt identificate obiectele relațiilor funciare, obiectele de drept [122]. Este cunoscut rolul măsurătorilor terestre efectuate de către cancelariile egiptene, după revărsarea apelor Nilului, în scopul restabilirii drepturilor asupra terenurilor supuse inundației [17].

Care este legătura indisolubilă dintre aceste două părți componente: dintre dreptul de proprietate asupra terenurilor și procesul măsurătorilor terestre? Legătura măsurătorilor cu dreptul de proprietate asupra terenurilor este argumentată inclusiv prin faptul, că un nou impuls de dezvoltare a procesului de măsurători a fost provocat de dezvoltarea (necesitatea dezvoltării) dreptului de proprietate asupra terenului [104]. Practica demonstrează mai multe motive de dezvoltare a măsurătorilor terestre în cadastru, provocate de dreptul funciar:

- formarea drepturilor noi prin diferite metode și sub influența diferitor scopuri;
- soluționarea litigiilor funciare în calitate de conflicte între subiecții relațiilor funciare axate pe problemele utilizării terenului;
- dezvoltarea dreptului prin obligațiuni, restricții, interese, priorități care, nefiind amplasate în spațiu, sunt sub primejdia de a nu fi respectate.

Procesul de măsurare în cadastru are, de asemenea, particularitățile sale care includ: asigurarea preciziei, metode de măsurare și prelucrare a datelor, operativitate, tehnologii, softuri etc. Rolul măsurătorilor în dezvoltarea sistemului informațional al cadastrului se deosebește și prin cunoașterea nu doar a tehnologiei de măsurare aplicată, dar și a aspectelor cu conținut social, economic, ecologic etc.

1.1.3 Specificul înregistrării terenurilor cu scopul protecției drepturilor patrimoniale

La compartimentele anterioare am demonstrat:

- rolul relațiilor funciare, la etapa inițială a civilizației, în dezvoltarea domeniului agricol și a economiei țării în ansamblu;

- apariția și dezvoltarea dreptului ca categorie socială, în scopul reglementării relațiilor funciare;

- apariția și dezvoltarea procesului de măsurători terestre, în scopul identificării în natură și protecției dreptului asupra terenului.

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 [62], cât și de analiza dezvoltării procesului de implementare a cadastrului în perioada actuală, inclusiv în Republica Moldova [17], [79, pag. 46].

Conținutul imobiliar al bunurilor derivă de la imobilitatea terenurilor. Evident, primul imobil a fost terenul. Această concluzie axiomatică ne va permite ca, la etapa inițială a dezvoltării cadastrului, scopul înregistrării să-l limităm de asemenea la dreptul asupra terenurilor. Înregistrarea terenurilor are un conținut public. Acumularea informației necesare în scopul protecției dreptului asupra terenului, este realizată în procesul măsurărilor terestre. Orice categorie socială, inclusiv dreptul asupra terenului, se află într-o permanentă dezvoltare. În acest context, constatăm și conținutul măsurărilor terestre se află în dezvoltare continuă. Inevitabil, se modifică și conținutul informației înregistrate în scopul protecției dreptului asupra terenului. Interacțiunea procesului de înregistrare a terenurilor cu alte procese, dependența lui de alte procese, este ușor determinată în perioada reformei relațiilor sociale și economice, prin care a trecut Republica Moldova începând cu anii 1990.

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). Necesitatea înregistrării în scopul protecției dreptului asupra terenului, a creat aspectul obiectiv pentru componenta măsurărilor în conținutul procesului cadastral.

În unele țări, sistemul informațional al cadastrului este asociat până în prezent cu procesul de înregistrare a terenurilor. Acest fapt, demonstrează suplimentar importanța procesului de înregistrare în cadrul sistemului informațional al cadastrului. Totodată, indiferent de acest fapt, este necesar de a menționa că scopul înregistrării la etapa inițială a constituit protecția dreptului asupra terenului (proprietate, posesie, diferite interese de drept etc.). Scopul procesului de înregistrare este destul de flexibil, fiind determinat în mare parte de situațiile social-economice și chiar politice. Schimbarea sistemului politic în Republica Moldova a condus la implementarea sistemului de înregistrare a drepturilor asupra terenurilor, care anterior nu exista.

1.2 Obiectul și subiectul relațiilor funciare

În subcompartimentul anterior, s-a demonstrat că obiectul relațiilor funciare sunt terenurile, fondul funciar în ansamblu [19]. Fondul funciar, spre deosebire de alte obiecte ale altor relații economice și sociale, prin dimensiunile sale și prin amplasarea spațială diversificată și conținutul calitativ diferit, creează o varietate schimbătoare de raporturi, de relații.

În conformitate cu prevederile Codului Funciar [34] al Republicii Moldova nr. 828-XII din 25.12.1991, obiect al relațiilor funciare sunt toate terenurile, în hotarele statului, care în ansamblu formează fondul funciar al Republicii Moldova [126], indiferent de categoria și subcategoria de destinație (agricole, de calitate superioară, ape, păduri, construcții), tipul de proprietate, modul de folosință etc. Cunoașterea și monitorizarea relațiilor funciare ne va permite, în primul rînd, selectarea și formularea celor mai raționale metode de reglementare. În acest scop, un rol important are cunoașterea temeinică, multilaterală a obiectului relațiilor funciare, a fondului funciar [27].

Pentru cunoașterea fondului funciar al Republicii Moldova, în calitate de obiect al relațiilor funciare, este importantă divizarea lui în porțiuni mai mici, în dependență de particularitățile lor și studierea acestora în contextul integrității multifuncționale. Prima divizare a fondului funciar este intravilanul și extravilanul [17, pag.54]. **În componența intravilanului** conform art. 44, pot fi incluse toate categoriile de destinație prevăzute de art. 2. În acest mod, Codul funciar crează o contradicție legislativă. Nu poate o categorie de destinație cum sunt „terenurile intravilanului localităților” să includă toate alte categorii de destinație. La viziunea autorului, noțiunea de intravilan trebuie să se bazeze în primul rînd pe condițiile ecologice, economice, sociale de viață, pe condițiile spațiale, posibilitatea de a construi, de a organiza activitatea economică etc. **Extravilanul reprezintă un spațiu din afara intravilanului**, dar în hotarele administrativ-teritoriale ale localității și care spațial aparține localității date.

1.2.1 Conținutul și caracteristicile specifice ale fondului funciar în calitate de obiect al relațiilor funciare

Categorii de destinație [13, 16]. Cunoașterea detaliată a structurii fondului funciar (tabelul 1.1) reprezintă o necesitate în studierea relațiilor funciare. Anume, terenurile cu destinație agricolă, pădurile, apele, construcțiile rețelele ingineresti constituie motivul principal de formare a relațiilor funciare. În funcție de destinație, fondul funciar al țării este repartizat pe categorii de destinație. **Categoria de destinație** reprezintă o formă de utilizare a terenului în interesul întregii societăți, un produs al relațiilor funciare [13, pag.53]. Stabilirea categoriei de destinație are loc în corespundere cu principiul pretabilității și necesității socio-economice, care

contribuie la o mai eficientă și rațională utilizare a terenurilor. Codul Funciar actual divizează fondul funciar în șapte categorii de destinație după cum urmează:

- terenuri cu destinație agricolă;
- terenuri din intravilanul localităților;
- terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor;
- terenuri destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi;
- terenuri ale fondului silvic;
- terenuri ale fondului apelor;
- terenuri ale fondului de rezervă.

Tabelul 1.1. Structura și conținutul fondului funciar al Republicii Moldova

Nr.	Categorია de destinație	Suprafața, mii ha				
		1992	2000	2010	2017	2018
1	Terenuri cu destinație agricolă	2050,2	2016,6	2008,7	2041,6	2073,0
2	Terenuri din intravilanul localităților	434,6	299,6	312,1	314,0	314,0
3	Terenuri destinate industriei, transporturilor și cu alte destinații speciale	57,8	58,4	58,9	59,3	59,6
4	Terenuri destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative etc.	12,4	0,8	4,2	4,1	4,1
5	Terenuri ale fondului silvic	320,9	353,8	446,7	447,8	448,0
6	Terenuri ale fondului apelor	45,9	34,4	87,3	85,4	86,7
7	Terenuri ale fondului de rezervă	463,3	620,6	466,7	432,4	399,2
În total terenuri		3385,1	3384,2	3384,6	3384,6	3384,6

Sursa: Cadastrul funciar al Republicii Moldova [27]

Din cele prezentate în tabelul 1.1, observăm modificări esențiale în cadrul categoriilor de destinație în perioada anilor 1992 – 2018. Obiectul relațiilor funciare este examinat prin prisma dezvoltării fondului funciar, în special a celui agricol, a formelor organizatorico-juridice [14] ale exploatațiilor agricole din Republica Moldova, formate sub influența reformei funciare în procesul de revitalizare a proprietății private și relațiilor de piață liberă [14, 30], [19, pag.45]. Fondul funciar joacă un rol important în dezvoltarea societății și a domeniului agricol în special, constituind cea mai de preț avuție a unei națiuni. În continuare, vom supune analizei modalitatea de formare a celor 7 categorii de destinație a terenurilor fondului funciar în baza respectării principiilor de bază care au stat la baza formării lor.

Categoria de destinație a terenurilor este determinată, reieșind din cele mai esențiale trăsături ale lor, ținându-se cont de capacitățile terenurilor, de posibilitățile subiectului și de necesitățile socio-economice, ceea ce, în ansamblu, ar garanta cea mai bună și rațională utilizare a terenurilor [13, 16, 17]. Categoria de destinație a terenului constituie o noțiune fundamentală în cadrul fondului funciar, limitată de alte categorii în baza următoarelor principii (figura 1.6):

capacitatea terenului, posibilitatea subiectului, necesitatea social-economică și ecologică [13, pag.54].

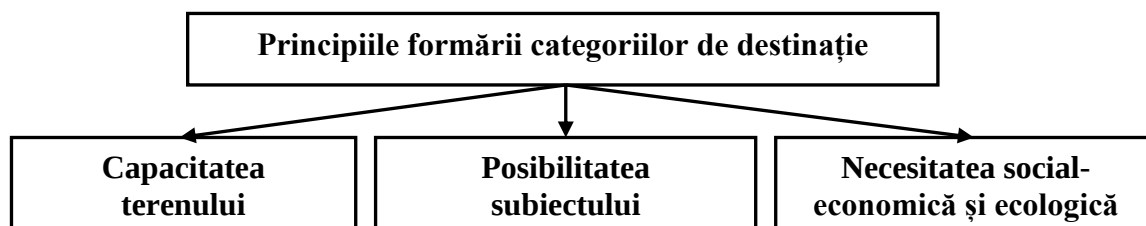


Fig. 1.6. Principiile de bază ale categoriilor de destinație

Sursa: elaborată de autor [13, pag.55]

Terenurile cu destinație agricolă sunt utilizate, în special, pentru producție agricolă și includ:

- terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, serele și altele, terenurile cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice;
- terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, cu îmbunătățiri funciare și de piscicultură;
- drumurile tehnologice și de exploatare agricolă;
- platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Conform informației din Cadastrul funciar [27], suprafața totală a terenurilor destinate agriculturii în Republica Moldova constituie 2073,0 mii ha. În general, capacitățile acestor terenuri corespund destinației lor [13, pag.53]. Însă, analiza lor demonstrează că în cadrul terenurilor destinate agriculturii aproximativ 20% sunt terenuri erodate la nivel mediu și puternic (anexa 8). Din punctul de vedere al capacităților agricole, apare necesitatea de a trece aceste terenuri la o altă categorie de destinație – fondului forestier, pentru utilizarea lor mai eficientă.

Necesită a fi efectuată o cartografiere pedologică a terenurilor cu destinație agricolă pe întreg teritoriul țării la o scară mai mare (1:2000-1:5000), pentru a avea o imagine clară despre potențialul productiv al solurilor (fertilitatea). Sistemul informațional format în baza cercetărilor pedologice va contribui la elaborarea programului de măsuri corespunzătoare, argumentate științific, în scopul prevenirii proceselor distructive ale terenurilor agricole și ridicării nivelului de productivitate a solului. Deosebit de importante sunt datele, acumulate în urma efectuării primului Recensământ General Agricol din Republica Moldova, în perioada 15.03.2011 – 15.04.2011. Pentru ca un teren să fie trecut la categoria de destinație „terenuri agricole” este necesar să întrunească următoarele condiții [17, pag.56]:

- capacități – fertilitate, expoziția, relieful, adâncimea apelor freatice, altitudinea terenului față de nivelul mării, alte caracteristici ce determină calitatea;

- posibilități – prelucrarea 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 și 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 categoria „destinație agricolă”.

Subcategorii de terenuri cu destinație agricolă de calitate superioară. Terenuri cu destinație agricolă de calitate superioară reprezintă:

a) spații netede de podișuri;

b) culmi largi situate pe versanți cu pantă de până la 3 grade și cu notă de bonitare mai mare de 60 grade;

c) terenurile irigate sau desecate;

d) loturile experimentale ale instituțiilor de cercetări științifice și de învățământ.

Terenurile cu destinație agricolă de calitate superioară reprezintă obiectul înregistrării în Registrul bunurilor imobile. Construcția obiectelor de protecție a solului, ameliorative, forestiere nu se consideră modificare a categoriei de destinație. Modificarea în altă categorie a terenului cu destinație agricolă se face prin hotărâre de Guvern.

Dinamica terenurilor irigate (desecate). Terenurile irigate reprezintă terenuri cu destinație agricolă, înzestrate cu sisteme de irigare funcționale. Terenurile desecate reprezintă terenuri cu destinație agricolă, înzestrate cu sisteme de desecare funcționale. În lipsa unui sistem de reglementare a relațiilor funciare nu dispunem de date reale privind suprafața terenurilor agricole irigate. Conform datelor din Cadastrul funciar, avem identificate 225 mii ha de terenuri agricole irigate și 55,8 mii ha de terenuri agricole desecate, iar în realitate aceste suprafețe sunt cu mult mai mici. După alte surse de informație (rapoartele oficialilor din domeniu), suprafața terenurilor agricole irigate în prezent constituie aproximativ 30-40 mii ha. Determinarea unei tendințe definitive de creștere (sau stagnare) a suprafețelor de terenuri agricole irigate necesită alte studii științifice. În acest context, lipsa informației are un impact negativ în planificarea și utilizarea durabilă a resurselor în ansamblu. O problemă strategică de importanță statală este restabilirea sistemului de irigare a terenurilor din luncile râurilor Nistru, Prut și Botna,

concomitent cu restabilirea (curățirea și adâncirea) sistemului existent de drenaj. Protecția calității resurselor de sol constituie o obligație a tuturor persoanelor fizice și juridice.

Dinamica terenurilor erodate. Suprafața terenurilor agricole erodate este în creștere. Conform datelor din Cadastrul funciar avem identificate aproximativ 954 mii ha, inclusiv 406 mii ha terenuri puternic și moderat erodate (anexa 8). Până în a.1990 cauza principală a intensificării accentuate a proceselor de degradare a solurilor în Moldova a fost exploatarea irațională a terenurilor agricole și nerespectarea echilibrului ecologic a landșafturilor. În perioada următoare (după a.1990), un impact negativ asupra solurilor și implementării sistemului de agricultură din Moldova au avut reforma funciară și privatizarea pământului, introducerea reglementărilor specifice economiei de piață, liberalizarea comerțului exterior fără o protejare echilibrată a producătorului agricol autohton.

În lucrarea științifică „Starea de calitate a învelișului de sol și măsuri de remediere” publicată în revista „Akademos” nr.3 anul 2010 autorii, Andrieș S., Cerbari V. și Filipciuc V., au efectuat o analiză a celor mai grave forme de degradare a terenurilor și au elaborat un plan de acțiuni privind stoparea degradării terenurilor și ameliorarea stării ecologice în republică. Conform acestei surse, în ansamblu, pierderile anuale directe și indirecte în urma proceselor erozionale constituie 2 mld 723 mln lei. Combaterea eroziunii solului în Republica Moldova a devenit o problemă primordială, care poate fi rezolvată numai la nivel de stat.

Însușirile pământului în cadrul relațiilor funciare. În zilele noastre, problema utilizării resurselor funciare constituie unul din elementele de bază a dezvoltării spațiului rural în întregime. Pământul rămâne o resursă esențială fără de care agricultorul nu-și poate exercita meseria. Pământul este, prin natura sa, cel mai prețios bun economic și cel mai esențial mijloc de producție al omului [68]. Datorită particularităților sale morfologice și necesităților de dezvoltare a societății, pământul are o utilizare diversificată. În toate domeniile de activitate el servește în primul rând, ca bază pentru desfășurarea oricărei forme de producere. Pământul se caracterizează printr-o serie de trăsături specifice, care îl deosebesc de celelalte mijloace de producție și care exercită influență asupra politicilor agrare (figura 1.7) [130].

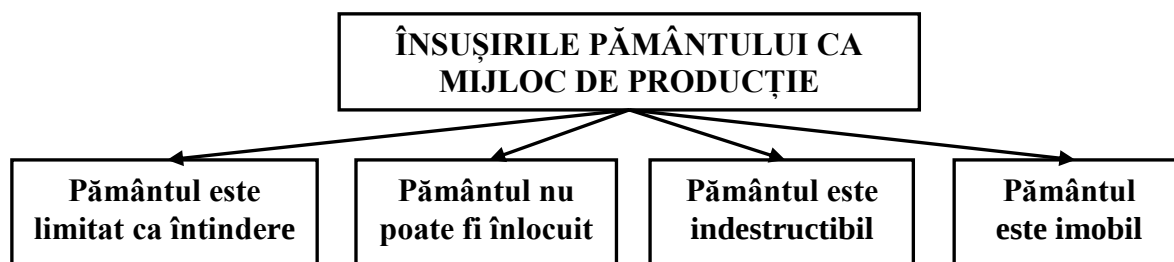


Fig. 1.7. Însușirile pământului ca mijloc de producție

Sursa: elaborată de autor în baza analizei literaturii de specialitate [8, 17, 62, 73]

Terenurile din intravilanul localităților. Conform Codului Funciar, terenurile din intravilanul localităților sunt considerate cele ocupate sau destinate construcțiilor de locuit, social-culturale, piețe, străzi, instalațiilor ingineresti etc. Suprafața totală a acestor terenuri constituie 314 mii ha [27]. Totodată, aplicarea principiilor de formare a categoriilor de destinație [13, pag.54] prin prisma limitării în natură a acestor terenuri este contradictorie. În primul rând, intravilanul și extravilanul localităților sunt categorii sociale, care se referă la modul de abitație al populației. Din acest punct de vedere, fondul funciar al Republicii Moldova se divizează în două categorii: intravilanul și extravilanul localităților [17, pag.54].

Principiile capacitate, posibilitate și necesitate pot fi aplicate doar referitor la construcțiile locative, administrative, sociale etc., amplasate în intravilanul localităților [13, pag.54]. Această constatare poate fi completată și cu alte argumente. Ca exemplu, în diferite localități vom depista terenuri cu destinație agricolă (arătură). Dacă aceste terenuri sunt recunoscute „cu destinație agricolă” atunci ele nu pot fi în „intravilanul localităților”. Această confuzie este legalizată prin Codul Funciar [34]. Excluderea acestei confuzii reprezintă o necesitate legislativă.

Terenurile destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale. Suprafața totală a acestei categorii de destinație, conform informației din cadastru, constituie 59,6 mii ha [17, 27]. Aplicarea principiilor menționate la aceste categorii este contradictorie. Principiile capacității, posibilității și necesității pot fi aplicate la amplasarea construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor din domeniul industriei, transportului, telecomunicațiilor, altor destinații speciale, dar nu și domeniului în ansamblu [13, pag.54].

Reieșind din cele menționate mai sus, denumirea acestei categorii de destinație a terenurilor mai corect ar putea fi „*terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor etc.*” [13, pag.54]. În varianta propusă, este posibil de a include construcțiile din toate domeniile. Astfel pot fi soluționate și problemele de evidență cadastrală a construcțiilor din localitate, din intravilan. De asemenea, este necesar de menționat, că construcțiile ce deservește domeniul agricol vor fi trecute la categoria „terenuri cu destinație agricolă”.

Terenurile destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi. Suprafața totală a acestor terenuri constituie 4,1 mii ha [27]. Necesitatea ocrotirii naturii, sănătății, activităților recreative etc. este evidentă. Aceste necesități există pentru toate categoriile de destinație a terenurilor [13, pag.54]. În conformitate cu materialele cadastrului funciar, suprafața totală a terenurilor din această categorie constituie 4041,58 ha, dintre care: păduri – 1857,49 ha, ape – 456,87 ha, arabil – 146,9 ha, alte terenuri – 203,13 ha.

Terenurile fondului silvic. Conform legislației, cu destinație forestieră sunt considerate terenurile: împădurite sau destinate împăduririi; ocupate de obiectele de producție; amenajările silvice; terenuri ocupate de stânci, râpe, ravene etc., cu condiția că sunt în limitele amenajărilor silvice. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al Republicii Moldova din 21.06.1996, pădurile, terenurile destinate împăduririi, terenurile afectate gospodăriei silvice, precum și terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice sau în Cadastrul funciar ca păduri și/sau plantații forestiere, constituie fondul forestier [13, 35]. La categoria de destinație fondul forestier sunt trecute toate terenurile ocupate de păduri, indiferent de tipul de proprietate și forma de gospodărire. Conform datelor Cadastrului funciar, suprafața totală a fondului silvic pentru anul 2017 constituie 448,0 mii ha. În calitate de categorie de destinație, terenurile fondului silvic au o orientare social-ecologică și mai puțin economică [13, pag.54]. Terenurile slab productive (erodate, deteriorate etc.), în baza principiilor menționate, sunt trecute la fondul silvic.

Terenurile fondului apelor sunt terenurile aflate sub ape (albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor, lacurilor de acumulare), mlaștinile, terenurile pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte amenajări ale serviciului apelor, precum și terenurile repartizate pentru fâșiile riverane de protecție a apelor râurilor, bazinelor de apă, canalelor magistrale intergospodărești și colectoarelor [12, 22, 36].

O problemă majoră în dezvoltarea socială și economică a țării este gospodărirea rațională a apelor. Suprafața fondului apelor constituie 86,7 mii ha. Volumul limitat a surselor de apă, precum și calitatea lor în Republica Moldova, impune executarea lucrărilor cadastrale de evidență strictă a acestor terenuri și crearea cadastrului apelor. Totodată, acestor categorii le corespunde în întregime conținutul principiilor: *capacitatea terenului, posibilitatea subiectului și necesitatea social-economică și ecologică* [13, pag.54].

Terenurile fondului de rezervă. Suprafața fondului de rezervă constituie 399,2 mii ha. În această suprafață se regăsesc diferite categorii de destinație: păduri, ape, construcții, terenuri agricole etc. Asupra acestei categorii nu pot fi aplicate principiile menționate mai sus. Deasemenea, mai sus am constatat că în cadrul unei categorii de destinație nu pot fi incluse terenurile altei categorii. Toate pășunile din Republica Moldova au fost trecute la categoria terenurilor fondului de rezervă, modificând neargumentat suprafața terenurilor destinate agriculturii [13, pag.54]. Formarea categoriilor de destinație în baza unor principii obiective exclude impactul negativ informațional.

Prima informație inclusă în cadrul Sistemului informațional al cadastrului este „categoria de destinație”. Totodată categoria de destinație poate fi apreciată ca o derivată a relațiilor

funciare. Cadrul legislativ din Codul Funciar este bazat pe „categoriile de destinație”. În prezent Sistemul informațional al cadastrului nu este bazat pe o structură corectă a „categoriilor de destinație”. Rolul principiilor în formarea categoriilor de destinație este negat. În asemenea condiții, formarea unei categorii de destinație cum este „*fondul de rezervă*” crează obstacole în realizarea sistemului informațional al cadastrului, utilizarea eficientă a acestor terenuri.

În baza principiilor menționate, *structura categoriilor de destinație a terenurilor* trebuie să includă (figura 1.8): *terenuri cu destinație agricolă; terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor destinații speciale; terenurile fondului forestier; terenurile fondului apelor* [13, 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 [13, pag.55].



Fig. 1.8. Concepție finală a structurii fondului funciar pe categorii de destinație
Sursa: elaborată de autor [13, pag.55]

Modificarea categoriei de destinație [16]. Codul Funciar (LPRM 828/1991) nu a găsit soluția potrivită a acestei probleme importante. Din punctul de vedere al procesului de reglementare a relațiilor funciare, această problemă într-adevăr este actuală. În linii generale, capitolul „Modificarea categoriei de destinație a terenurilor” din Codul Funciar, se referă la scenariul de trecere a terenurilor destinate agriculturii la terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor și altor destinații speciale. Interesul față de „Modificarea categoriei de destinație” constă în rezultatul final: cine va dirija mijloacele financiare obținute din excluderea terenurilor din circuitul agricol? Este necesar ca mijloacele financiare obținute în urma excluderii terenurilor din circuitul agricol să fie utilizate în interesul obștesc al localității din care au fost extrase terenurile agricole [78]. Totodată, atât practica UE, cât și a Republicii Moldova demonstrează că procesul de modificare a categoriei de destinație, prin importanța și complexitatea lui, nu poate fi pus pe seama doar a autorităților publice de nivelul întâi. Autoritățile publice locale nu dispun de posibilitatea de a crea mecanismul necesar. Proiectul Codului Funciar, la elaborarea căruia a participat autorul, propune următorul scenariu de modificare a categoriilor de destinație (vezi Anexa 6):

- inițiativa modificării categoriei de destinație aparține proprietarului care adoptă decizia respectivă, determină amplasarea concretă a terenurilor, formulează concret scopul modificării;
- decizia de modificare a categoriei de destinație este coordonată cu consiliul primăriei, în scopul respectării dreptului de preempțiune;
- în condițiile în care terenul respectiv nu prezintă interes obștesc, decizia de modificare a categoriei de destinație este coordonată cu instituțiile publice din domeniile sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții, altele, conform legislației, în dependență de scopul modificării destinației;
- decizia proprietarului de modificare a categoriei de destinație la care se vor anexa avizele pozitive emise de instituțiile responsabile din domeniile sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții etc. este prezentată autorității publice centrale în domeniul relațiilor funciare (serviciului cadastral teritorial);
- serviciul cadastral teritorial (SCT) examinează documentele prezentate de proprietar și decide asupra permisiunii modificării înscrisului în Registrul bunurilor imobile (modificarea categoriei de destinație);
- în condițiile avizului pozitiv, serviciul cadastral teritorial va estima suma compensării pierderilor domeniului agricol;
- proprietarul terenului va transfera pe contul special al autorității publice locale mijloacele financiare respective;
- după compensarea pierderilor domeniului agricol SCT va modifica înscrisul în Registrul bunurilor imobile și va elibera proprietarului extrasul respectiv din Registru;
- în baza extrasului obținut de modificare a înscrisului în Registrul bunurilor imobile, proprietarul de terenuri va dobândi dreptul de utilizare a terenului în scopurile preconizate de destinația nouă.

Se va considera modificată categoria de destinație a terenurilor atunci când, prin acțiunea registratorului din serviciul cadastral teritorial va fi modificat înscrisul care stabilește statutul categoriei respective. Proiectul Codului Funciar include și modalitatea de modificare a categoriilor de destinație: fondul forestier, fondul apelor și terenurile destinate construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor.

În procesul de reglementare a relațiilor funciare, constatăm cazuri evidente de influență a conținutului obiectului (în cazul dat – conținutul terenurilor) asupra conținutului dreptului. Un exemplu elocvent în practica relațiilor funciare ale Republicii Moldova, pe care o constatăm și în alte țări, sunt terenurile de calitate superioară. Prin conținutul lor, terenurile de calitate superioară

au un grad înalt de fertilitate. În toate țările există norme de drept (articole în legi sau chiar legi depline) care protejează (reglementează) utilizarea acestor terenuri.

Codul Funciar al Republicii Moldova, articolul 83, stipulează că „în vederea protecției terenurilor agricole de calitate superioară, se interzice retragerea acestora din circuitul agricol, utilizarea lor în alte scopuri decât cele agricole, desfășurarea pe aceste terenuri a operațiunilor tehnologice și de altă natură ce conduc la degradarea solului ...” este restricționată de articolul 84 din acest act normativ. La elaborarea cadrului juridic, un rol important îl are protecția terenurilor agricole de impactul eroziunii. Actualmente, politica reglementării procesului de utilizare a terenurilor agricole a depășit aspectul local și național și s-a transformat într-o politică internațională cu genericul „Protecția resurselor naturale limitate”, în care terenurile, inclusiv agricole, care formează baza alimentară a civilizației, sunt monitorizate spre o utilizare durabilă.

1.2.2 Caracteristici generale și specifice ale subiectului relațiilor funciare

Subiecții relațiilor funciare sunt: persoanele fizice, persoanele juridice, statul, unitățile administrativ-teritoriale de diferite niveluri, UTA Găgăuzia, implicați în procesul de utilizare a terenurilor fondului funciar al Republicii Moldova.

Persoanele fizice. 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. *În localitățile urbane subiecți ai relațiilor funciare*, de asemenea vor fi proprietarii (posesori, deținători) de loturi de teren pentru construcția caselor individuale de locuit, arendării unor loturi pentru alte activități (comerciale, culturale etc.).

Formele organizatorice de gospodărire [14, 18]. Reforma relațiilor funciare în agricultură a avut ca scop privatizarea pământului și a altor bunuri agricole, implementarea relațiilor funciare de piață [14, pag.72]. În Republica Moldova, agricultura este dominată de mai multe forme organizatorico-juridice bazate atât pe principii asociative, cât și individuale. Fiecare dintre aceste forme merită un studiu separat. Totodată, soarta agriculturii, progresul va depinde de dezvoltarea armonioasă a întreprinderilor atât asociate, cât și 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. La prima etapă, implementarea reformei

relațiilor funciare în domeniul agricol a avut ca scop primordial privatizarea terenurilor, în special cele agricole, precum și a altor bunuri agricole (vii, livezi, construcții, mașini și tractoare etc.). La rândul său, privatizarea bunurilor agricole a scos la suprafață o altă problemă importantă – utilizarea lor rațională [39, 42, 43, 44].

Practica a demonstrat că formele organizatorico – juridice, adecvate proprietății publice (de stat) asupra mijloacelor de producție nu pot fi implementate în condițiile dezvoltării proprietății private. Privatizarea pământului s-a efectuat într-un termen relativ scurt. Problema altor bunuri agricole nu este soluționată nici până în prezent. Dreptul de proprietate asupra tehnicii agricole, construcțiilor etc. nu este legalizat nici la momentul actual. Întreprinderile agricole bazate pe principii asociative au devenit o alternativă în procesul utilizării raționale a bazei tehnico-materiale supuse privatizării. Aceste forme organizatorico-juridice din start au devenit un potențial agricol important. În folosința întreprinderilor asociative au trecut construcțiile, unități de tehnică, suprafețe compacte de teren (arendate) etc. Scenariul formării întreprinderilor bazate pe principii asociative a fost și este următorul [50, 52, 55, 57, 58, 61]:

- 3-5 persoane fondează întreprinderea agricolă;
- proprietarii de terenuri agricole dobândite în procesul de privatizare transmit în folosința întreprinderii asociative terenul și bunurile agricole, în baza contractului de arendă;
- pentru dreptul de folosință transmis societății cu răspundere limitată, proprietarii primesc o parte din venitul anual al întreprinderii, inclusiv sub forma plății de arendă.

Un indice important în dezvoltarea diferitelor forme organizatorico-juridice ale întreprinderilor agricole, inclusiv a celor asociative, este dinamica suprafețelor de terenuri utilizate în procesul de producere a terenurilor agricole [14, pag.73]. Suprafața terenurilor agricole condiționează potențialul întreprinderii. Această concluzie axiomatică este bazată pe rolul prioritar al „terenului agricol” în componența mijloacelor de producere ale întreprinderii în ansamblu [17, 21]. Intensificarea constantă a procesului de producție reprezintă un factor important pentru întreprinderile agricole din țară, care poate fi realizată prin următoarele căi:

- irigarea, desecarea suprafețelor de teren;
- includerea în asolamente a plantelor intensive (legume, vii, livezi);
- practicarea sistemelor intensive de îngrășămintes.

Despre nivelul de intensificare a procesului de producere, ne semnalizează în primul rând nivelul investițiilor în domeniu. Un indice important, care reflectă nivelul investițiilor, sunt plantațiile multianuale. Dinamica suprafețelor de vii și livezi este direct proporțională cu nivelul de investiții realizat.

1.3 Importanța și rolul cadastrului în condițiile restabilirii dreptului de proprietate privată asupra pământului

Relațiile funciare reprezintă o reflectare a relațiilor sociale referitoare la raporturile cu terenuri [19]. Principiile de bază în dezvoltarea relațiilor funciare sunt influențate de dezvoltarea societății. Cele mai importante sunt: obiectivitatea, dinamica, integritatea, interesul social, economic, ecologic, raționamentul, echivalența, conținutul public (figura 1.9).

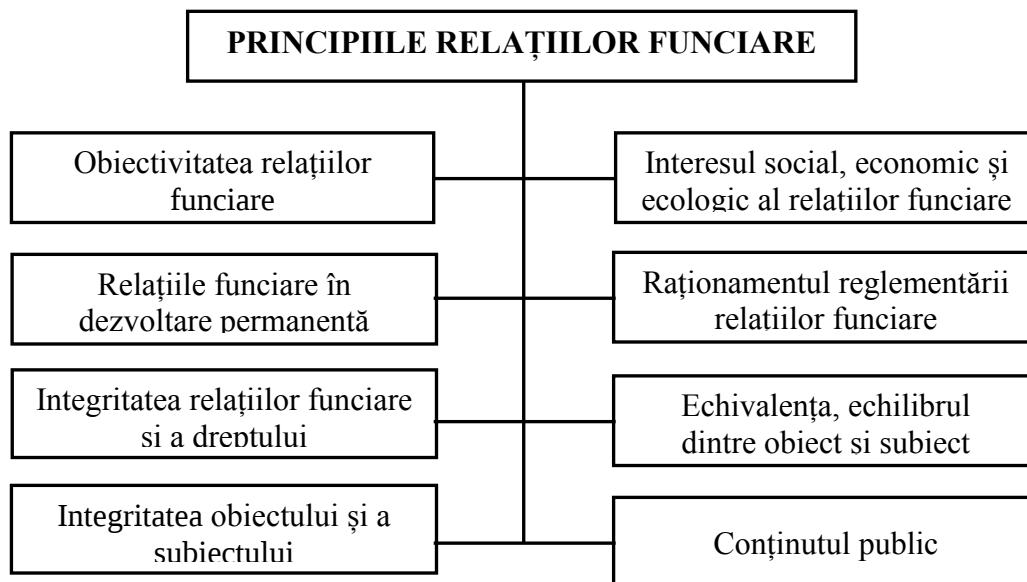


Fig. 1.9. Principiile relațiilor funciare
Sursa: elaborată de autor [121, pag.255-256]

Obiectivitatea relațiilor funciare. La baza relațiilor funciare se află obiectul – terenul, fondul funciar al Republicii Moldova, iar în plan mondial – globul pământesc. Doar existența obiectivă a fondului funciar a dat posibilitatea nașterii procesului obiectiv al relațiilor funciare. În lipsa fondului funciar, relațiile funciare devin imposibile. În cazul dat, obiect primar, independent al relațiilor funciare va fi terenul, cu particularitățile sale. Obiect secundar sau dependent de fondul funciar, vor fi relațiile funciare. Recunoașterea terenului, a fondului funciar, ca fiind primar față de relațiile funciare, ne impune condiții prioritare față de dezvoltarea lor.

Relațiile funciare în dezvoltare permanentă. Relațiile funciare au apărut în calitate de product al dezvoltării societății, la o anumită etapă de dezvoltare a societății. De aici reiese două concluzii importante: relațiile funciare au context social și relațiile funciare se află într-o permanentă dezvoltare [20]. Aspectul social ne va permite să studiem mai profund conținutul relațiilor funciare, rolul subiectului în dezvoltarea lor. Dezvoltarea permanentă a relațiilor funciare, introduce în conținutul studiului, aspectul istoric. Adică, urmărirea, monitorizarea relațiilor funciare în dezvoltarea lor istorică, ca un fapt îndeplinit, pentru prognozarea viitorului, stabilirea și analiza ciclurilor, a interacțiunii istorice cu alte relații și procese [17, 20].

Integritatea relațiilor funciare și a dreptului funciar. Dreptul funciar reprezintă un mecanism de reglementare a relațiilor funciare. Procesul de reglementare include mecanisme, solicitate de societate, care stabilesc respectarea obligatorie a unor raporturi din totalitatea relațiilor funciare. O normă de drept va fi formulată doar în baza unor raporturi deja existente în cadrul relațiilor funciare. În lipsa raporturilor, nu vor apărea norme de drept. Normele de drept (legea respectivă) este adecvată relațiilor funciare.

Integritatea obiectului și a subiectului. În situația actuală a dezvoltării domeniului agricol și a spațiului rural în întregime, se observă o dependență strictă între obiectul și subiectul relațiilor funciare. Diminuarea suprafețelor întreprinderilor agricole și, respectiv, reducerea numărului populației rurale, este o exprimare a unui principiu important în cadrul relațiilor funciare – a principiului integrității dintre obiect și subiect. Influența asupra subiectului se reflectă nemijlocit și asupra obiectului, și invers [19, pag.47]. Suprafața terenurilor din cadrul exploatațiilor agricole, utilizate sub diferite forme organizatorico-juridice, se va diminua dacă nu vor fi create condiții favorabile de activitate a lor, evident că și numărul populației implicate în activitatea agricolă va fi în scădere.

Interesul social, economic și ecologic al relațiilor funciare. Indiferent de caz, relațiile funciare nu vor apărea în condițiile în care va lipsi interesul social-economic privat, al fiecărei persoane, familii [31]. În aceste condiții, stimularea „interesului” se poate transforma într-un mod de influență asupra subiectului relațiilor funciare [19, pag.47].

Raționamentul reglementării relațiilor funciare. Orice acțiune cu conținut de reglementare, din start, nu poate avea impact negativ [19, pag.47]. Raționamentul, la nivel de principiu în procesul de reglementare a relațiilor funciare echilibrează ponderea intereselor: sociale, economice și ecologice. Pentru o reglementare corectă din punctul de vedere al utilizării raționale și eficiente a fondului funciar în baza principiilor menționate anterior, sunt aplicate mai multe metode: legislative, administrative, economice, organizatorice și de control.

Echivalența, echilibrul dintre obiect și subiect. În condițiile interesului social-economic, suprafața terenurilor agricole va influența nemijlocit numărul de persoane implicate în procesul de producție [19, pag.47]. Terenurile agricole productive, plantele intensive, vor atrage investitorii, investițiile în agricultură și dezvoltării spațiului rural în întregime.

Conținutul public. Influența exercitată asupra relațiilor funciare are un aspect public pronunțat [19, pag.47]. În Republica Moldova reforma relațiilor funciare a fost inițiată de autoritățile publice, de Guvern, Parlament. Evident că autoritățile publice dispun de metodologii,

mecanisme de influență în procesul de implementare. Progresul în domeniu, va depinde de aplicarea corectă a metodelor și mecanismelor.

Categorii, definiție. Multitudinea obiectului și subiectului relațiilor funciare servesc motiv de dezvoltare a unui șir de categorii. Concepual, relațiile funciare pot avea orientare agricolă, ecologică, socială, industrială etc. Necesitatea recunoașterii și dezvoltării „categoriei” ca noțiune filosofică în cadrul relațiilor funciare, ne va permite o apropiere mai accentuată față de obiect, față de procesul metodologic în ansamblu. Problema privind dezvoltarea categoriilor în cadrul relațiilor funciare, reprezintă o temă mai vastă pentru un alt studiu științific.

Definiția relațiilor funciare. Relațiile funciare, în contextul prezentei investigații, reprezintă raporturi dintre subiecți reprezentați prin persoane fizice, juridice (atât autohtone, cât și străine), autorități publice de stat și locale, referitoare la modul de utilizare a obiectului relațiilor funciare, reprezentat prin fondul funciar al Republicii Moldova, prin diversitatea sa cantitativă și calitativă. Respectarea strictă a unor reguli de utilizare, norme de comportare în procesul utilizării fondului funciar, este funcția procesului de reglementare a relațiilor funciare.

1.4 Concluzii la capitolul 1

Reglementarea relațiilor funciare agrare în condițiile în care Republica Moldova este o țară agrară, poate fi considerată ca o activitate primordială în lanțul proceselor și fenomenelor care se desfășoară. Importanța problemelor abordate revine și de la realitatea trecerii procesului de reglementare a relațiilor funciare de la o paradigmă la alta. În baza analizei literaturii de specialitate în domeniul reglementării relațiilor funciare agrare, se deduc următoarele:

1. Relațiile funciare agrare au apărut ca o necesitate obiectivă a domeniului agrar de activitate. Concomitent cu relațiile funciare, s-a formulat și obiectul relațiilor funciare – terenurile agricole. Pe parcursul istoric, atât relațiile funciare agrare cât și obiectul relațiilor funciare, s-au aflat în dezvoltare (evoluție) permanentă. Prezentul studiu se referă la particularitățile dezvoltării relațiilor funciare agrare în perioada 1990 – 2020 și în viitor [cap.1.1.1, pag. 19, alin. 5], [cap.1.1.1, pag. 22, alin. 4], [cap.1.3, pag. 44, alin 2], [19, 20]

2. Fiind o totalitate de raporturi între subiecți, în scopul utilizării terenurilor agricole, relațiile funciare agrare se află într-o permanentă necesitate a reglementării lor. Dreptul funciar reprezintă un mecanism de reglementare a relațiilor funciare. Relațiile funciare agrare sunt obiectul dreptului funciar [cap.1.1.1, pag.22, alin. 5], [cap.1.1.1, pag. 19, alin. 3], [cap.1.3, pag. 45, alin. 1].

3. Particularitățile relațiilor funciare agrare, inclusiv și a procesului de reglementare în ansamblu, revin din două componente care stau la baza lor:

- structura și conținutul proprietății funciare;
- conținutul spațial a dreptului funciar și necesitatea răspunsului la întrebarea „unde se desfășoară acțiunea” [cap.1.1.1, pag. 28-31], [122].

4. Relațiile funciare în evoluția sa, s-au dezvoltat de la dreptul de proprietate spre o totalitate de obligațiuni, restricții, priorități și interese. La etapa actuală, reglementarea acestor relații este o necesitate. Analiza viitorului cadastrului, prin prisma Concepției mondiale referitoare la dreptul de proprietate asupra terenurilor, ne demonstrează că aceste raporturi vor fi și mai actuale [cap.1.1.1, pag. 19-22], [cap.1.1.1, pag. 24-26].

5. În procesul de reglementare a relațiilor funciare în scopul aplicării dreptului funciar în calitate de mecanism de reglementare, prin faptul că dreptul funciar are un aspect spațial sunt inevitabil dezvoltate și aplicate metodele noi de măsurători terestre, sunt aplicate sistemele de coordonate 3d, 4d [cap. 1.1.2, pag. 29-31], [124].

6. Reglementarea relațiilor funciare necesită cunoașterea detaliată a obiectului (fondului funciar). În acest context, se propune divizarea fondului funciar în categorii de destinație. Trecerea unui teren de la o categorie de destinație la alta, se propune a fi efectuată în baza unor principii concrete, care ar exclude utilizarea irațională a terenurilor. Aceste principii sunt:

necesitatea – care confirmă necesitatea socială și economică de trecere dintr-o categorie la alta;

capacitatea – potențialul terenului de a fi utilizat după destinația solicitată;

posibilitatea – condițiile financiare, organizatorice, spațiale etc. [cap.1.2.1, pag. 33-36], [cap.1.2.1, pag. 40-41], [13, 16].

7. Dreptul funciar, având un rol important de reglementare a relațiilor funciare, necesită a fi protejat. Înregistrarea dreptului asupra terenului este recunoscută ca cel mai eficient mod de protecție a dreptului. Astfel procesul de înregistrare, conținutul registrului drepturilor asupra terenurilor se va afla în permanență dezvoltare la solicitările relațiilor funciare în dezvoltare [cap.1.1.3, pag. 31-32], [121].

8. Pentru a crea un regim eficient de protecție a dreptului funciar, este necesar de a respecta, de a aplica un sistem de principii importante pentru reglementarea relațiilor funciare agrare [cap.1.3, pag. 44-46], [19].

9. Conținutul obiectului relațiilor funciare, structura terenurilor, categorii de destinație etc. au o influență majoră asupra conținutului normelor de drept. În acest context, terenurile de calitate superioară, zonele de protecție etc. necesită norme de drept specifice conținutului (caracteristicilor) lor [cap.1.2.1, pag. 36-39].

2. SISTEMUL DE REGLEMENTARE A RELAȚIILOR FUNCiare ÎN REPUBLICA MOLDOVA

2.1. Necesitatea obiectivă a sistemului de reglementare

Toate relațiile, nu doar cele funciare, apărute în societate între subiecți, necesită a fi reglementate. Obiectivitatea reglementării relațiilor are un conținut axiomatic. Problema privind reglementarea relațiilor constă în legiferarea și implimentarea practică a acestora.

De exemplu, este imposibil de a reglementa totalitatea relațiilor doar într-un singur domeniu, cum este cel funciar, prin aplicarea dreptului (cadrului legislativ). Această constatare ne orientează spre cercetarea și aplicarea altor forme (metode, mecanisme) de reglementare. Important în acest context este de a satisface necesitățile societății. Reglementarea eficientă a relațiilor funciare este bazată pe structura relațiilor funciare și a Sistemului de reglementare (figura 2.1).

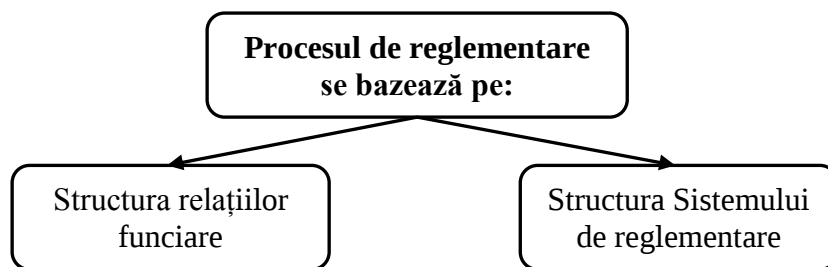


Fig. 2.1. Structura procesului de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [124]

Necesitatea obiectivă a 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. Necesitatea obiectivă a reglementării relațiilor și, respectiv, formularea și respectarea unor norme de comportament de către membrii societății, sunt condiții obiective de creare a sistemului de reglementare. Astfel, putem formula condiția principală în problema ce vizează Sistemul de reglementare a relațiilor funciare – scopul sistemului constă în reglementarea relațiilor funciare.

*Orice sistem ca noțiune filosofică reprezintă, structural, un ansamblu de elemente organizatorice, de drept, fiscale, registre, clasificatoare etc., reciproc dependente prin obiectul acțiunilor care formează un tot organizat într-un domeniu și care fac ca activitatea practică să funcționeze conform scopului urmărit. 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. Structura sistemului de reglementare a relațiilor funciare include: **cadrul legislativ, structura instituțională, structura registrelor** (baza informativă), piața funciară ca atare etc. (figura 2.2).*

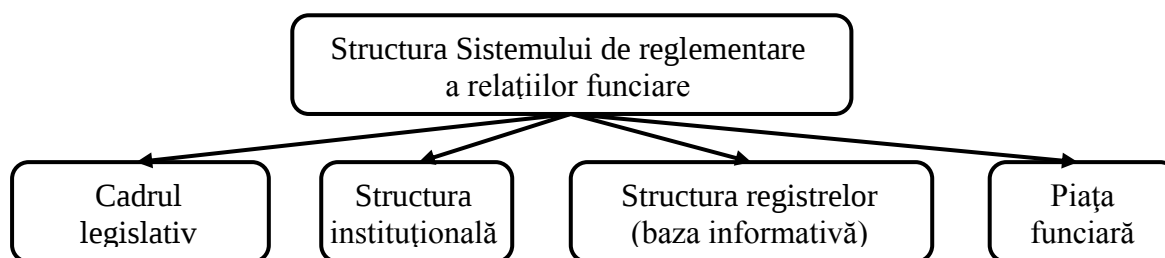


Fig. 2.2. Structura sistemului de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [124]

Prin faptul că relațiile funciare sunt relații de proprietate, dreptul de proprietate are o influență majoră în structura relațiilor de drept. La etapa inițială de postprivatizare, s-a centrat definitiv divizarea proprietății funciare în două forme: publică și privată.

Proprietatea publică. Rolul și necesitatea proprietății publice în societate la fel este importantă, mai ales la etapa formării sistemului de relații funciare. Spre deosebire de monopolismul statului asupra proprietății, proprietatea publică are un scop comun, pentru întreaga societate (social). Proprietatea publică este divizată în proprietate a statului și a unităților administrativ-teritoriale și ține atât de domeniul public, cât și de domeniul privat.

Proprietatea privată. Istoria dezvoltării relațiilor funciare cunoaște în profunzime rolul tipului de proprietate în formarea conținutului relațiilor funciare. Atât Republica Moldova, cât și multe alte țări, au cunoscut rolul monopolului statului asupra dreptului de proprietate. În realitate, în aceste țări, dreptul de proprietate privată a fost în mod forțat lichidat în folosul proprietății publice. Această intervenție în conținutul relațiilor funciare, fără a se lua în considerare obiectivitatea, dezvoltarea lor concomitent cu dezvoltarea societății, a exercitat un impact negativ asupra dezvoltării societății în ansamblu.

Dreptul la proprietate al persoanelor străine. Una dintre particularitățile reglementării relațiilor funciare agricole, specifică țărilor în dezvoltare, constă în permisiunea restricționată a persoanelor străine la dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor cu destinație agricolă. Aspectul contradictoriu al acestei restricții față de persoanele străine are motivația sa. Atâta timp cât guvernele țărilor respective nu pot crea condiții egale pentru populația autohtonă și persoanele străine, referitor la problema dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole, această piață se cere a fi reglementată: în caz contrar, pot apărea tulburări sociale interne [15]. Aici este de menționat un alt aspect contradictoriu, și anume: piața funciară agricolă necesită investiții, însă posibilitățile investitorilor autohtoni sunt limitate, iar investitorii străini reduc la minimum posibilitățile financiare a populației băștinașe. Nivelul diferit de organizare a societății rurale (agricole), de asemenea, are influența sa. De exemplu, în majoritatea țărilor UE este permis dreptul la proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă din orice țară membră

a UE. Totodată, nivelul înalt de dezvoltare a procesului de asociere a proprietarilor de terenuri agricole creează obstacole pentru alți solicitanți, la dreptul de proprietate asupra acestor terenuri.

2.2 Factorii principali de reglementare a relațiilor funciare

Terenul (fondul funciar) fiind recunoscut ca obiect al relațiilor funciare, prin diversitatea sa, inevitabil creează diferiți factori ce influențează asupra structurii sistemului de reglementare a acestor relații. Pentru a exemplifica despre modalitatea de influență, vom încerca să analizăm terenurile destinate agriculturii și fondului silvic, prin prisma raporturilor funciare generate de către obiectul relațiilor funciare. Suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă, în baza datelor sistematizate din Cadastru funciar, este în creștere și actualmente constituie 2073 mii ha (figura 2.3).

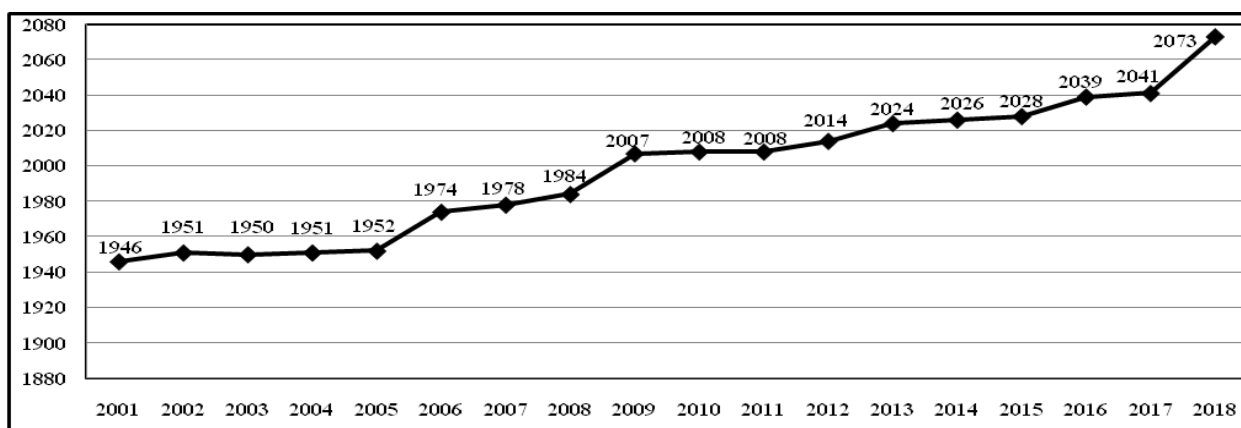


Fig. 2.3. Dinamica suprafeței terenurilor cu destinație agricolă

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din Cadastrul funciar pentru anii 2001-2018 [27]

Terenurile cu destinație agricolă vor naște raporturi de producere, de comercializare, de distribuire, ecologice etc. Alături de cele menționate, terenurile fondului silvic vor naște și raporturi ecologice. În scopul de a demonstra rolul obiectului relațiilor funciare asupra structurii sistemului de reglementare vom diviza, de exemplu, terenurile destinate agriculturii în subcategorii de destinație. Astfel, vom constata că terenurile de calitate superioară generează raporturi ecologice și de drept. Terenurile destinate construcțiilor sunt reglementate mai mult de norme juridice (de drept).

Terenurile întreprinderilor asociate (corporate). Mai întâi vom încerca să supunem unei analize detaliate activitatea și rolul întreprinderilor asociative în agricultura Republicii Moldova, în ansamblu. Vom apela la informația sistematizată din Anexa 1. În baza informației date în Anexă, constatăm că pe parcursul perioadei de investigație, suprafața totală a terenurilor destinate agriculturii a fost relativ constantă, majorându-se doar cu 4,6%. Tot în această perioadă, suprafața întreprinderilor asociative a crescut cu 16%.

De asemenea, mai putem constata că pe parcursul ultimilor 11 ani suprafața terenurilor agricole ale întreprinderilor asociative a fost relativ constantă, aflându-se în limitele 850-892 mii ha. Această stabilitate (din ultimii ani) ne orientează să credem că suprafața de 850-892 mii ha este maximă pentru exploatațile agricole formate în baza principiilor asociative. Astfel, ponderea suprafețelor destinate agriculturii din cadrul întreprinderilor asociate (raportul 892,7:2073,0) constituie la momentul actual 43% din suprafața totală a terenurilor destinate agriculturii pe republică. Aspectul privind nivelul de stabilitate a suprafețelor terenurilor agricole din cadrul întreprinderilor asociative este reflectat grafic în figura 2.4.

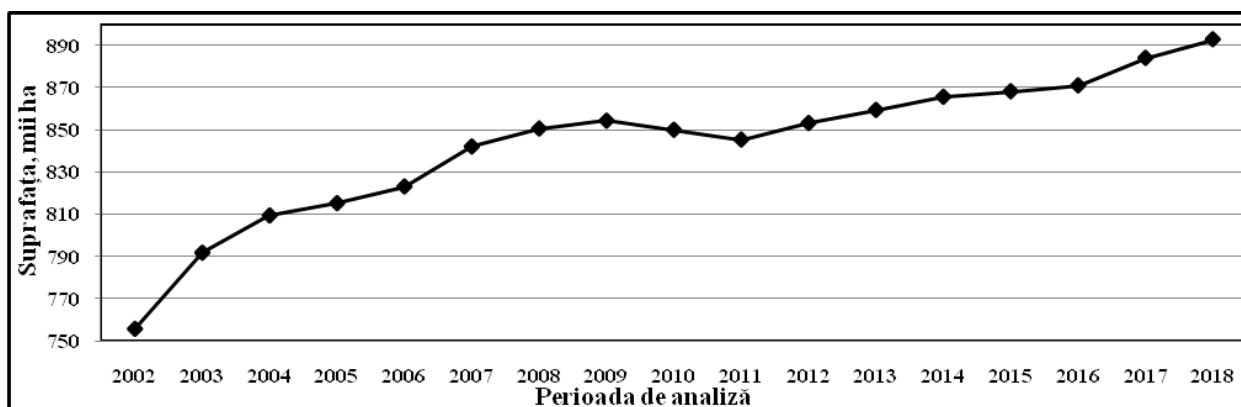


Fig. 2.4. Dinamica suprafețelor terenurilor agricole din cadrul întreprinderilor asociative (SRL, cooperative, societăți pe acțiuni)

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar [27]

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. O imagine grafică mai pronunțată a dinamicii plantațiilor de vii și livezi din cadrul întreprinderilor asociative, pe perioada de investigație, este redată în figura 2.5.

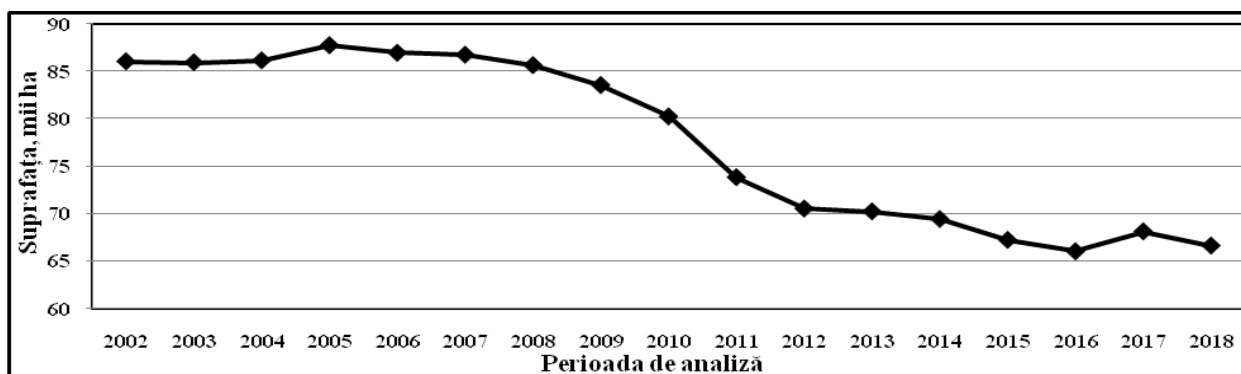


Fig. 2.5. Dinamica plantațiilor de vii și livezi din cadrul întreprinderilor asociative (SRL, cooperative agricole, societăți pe acțiuni)

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar [14, 20], [Anexa 1]

Astfel, constatăm o tendință pronunțată spre diminuare a suprafețelor de vii și livezi din cadrul întreprinderilor asociative, în ansamblu. Pe parcursul anilor 2005-2018, o perioadă relativ scurtă, suprafața totală a plantațiilor multianuale s-a diminuat cu aproximativ 21,9 mii ha. Această tendință de micșorare a plantațiilor multianuale, din cadrul întreprinderilor asociative, trebuie să pună în gardă autoritățile publice centrale, în procesul de elaborare a politicilor în agricultură [14]. Diminuarea suprafețelor nu poate să nu influențeze asupra volumului global al producției respective, inclusiv asupra exportului în ansamblu.

În politica Republicii Moldova privind exportul, producția de struguri și fructe are o pondere esențială. Incontestabil, suprafața plantațiilor de vii și livezi din cadrul acestor forme organizatorico – juridice reprezintă un indice important în procesul de analiză a dezvoltării (implementării) politicii de export în agricultură. În rezultatul analizei efectuate asupra structurii terenurilor în cadrul întreprinderilor asociative, se scoate în evidență și un alt aspect al studiului, și anume: fondul funciar include 87,7% terenuri, prelucrate în baza contractelor de arendă și 12,3% terenuri, prelucrate de către proprietari (a se vedea tabelul 2.1).

Tabelul 2.1. Dinamica terenurilor arendate (asociate) și în proprietate privată în cadrul întreprinderilor asociative (SRL, cooperative agricole, societăți pe acțiuni)

Perioada analizată (anii)	Terenuri prelucrate în baza contractelor de arendă, mii ha		Terenuri prelucrate de către proprietari, mii ha	
	În total	inclusiv: plantații de vii și livezi	În total	inclusiv: plantații de vii și livezi
2006	772,4	50,7	50,7	11,4
2007	792,8	73,8	49,2	12,9
2008	787,3	68,4	63,2	17,2
2009	774,4	61,3	79,8	22,2
2010	764,6	57,9	85,3	22,3
2011	752,7	53,6	92,6	20,2
2012	755,3	49,5	97,8	21,0
2013	757,9	48,2	101,4	22,0
2014	758,0	46,6	107,5	22,8
2015	758,4	44,1	109,7	23,1
2016	762,1	42,9	108,8	23,1
2017	771,0	43,7	112,0	24,4
2018	783,0	42,9	109,7	23,7

Sursa: elaborat de autor în baza datelor Cadastrului funciar al Republicii Moldova pentru anii respectivi [27]

Terenurile arendate. În situația când din suprafața totală a întreprinderilor asociative 87% sunt terenuri arendate, activitatea de producție, rezultatul lui final va fi influențat direct de această majoritate. Totodată, analiza modificărilor, menționate pentru perioada anilor 2006-2011, demonstrează o diminuare lentă a suprafețelor arendate de la 772,4 mii ha în anul 2006 la 752,7

mii ha în anul 2011, după care urmează o creștere cu 30,3 mii ha până în anul 2018. Tendința de diminuare a suprafețelor arendate din cadrul întreprinderilor asociative este mai pronunțat reflectată grafic în figura 2.6.

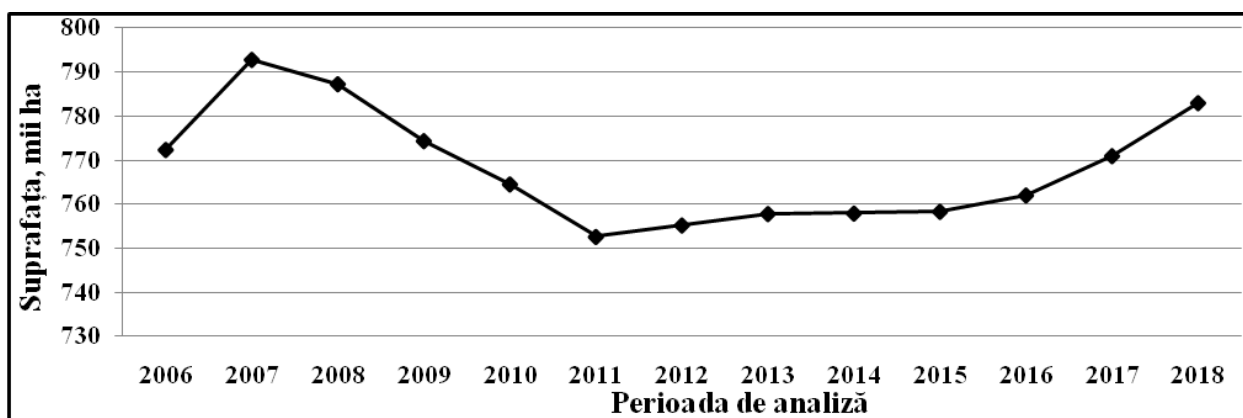


Fig. 2.6. Dinamica terenurilor arendate din cadrul întreprinderilor asociative (SRL, cooperative, societăți pe acțiuni)

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din tabelul 2.1

Pentru formularea unor concluzii mai temeinice despre modul de folosință a terenurilor arendate, este necesar a analiza, în interiorul lor, dinamica plantațiilor de vii și livezi. Pe parcursul perioadei de investigație, suprafața totală a plantațiilor de vii și livezi din cadrul terenurilor arendate, s-a diminuat de la 73,8 mii ha în 2007 până la 42,9 mii ha în 2018. În figura 2.7 propunem o prezentare grafică a dinamicii plantațiilor de vii și livezi.

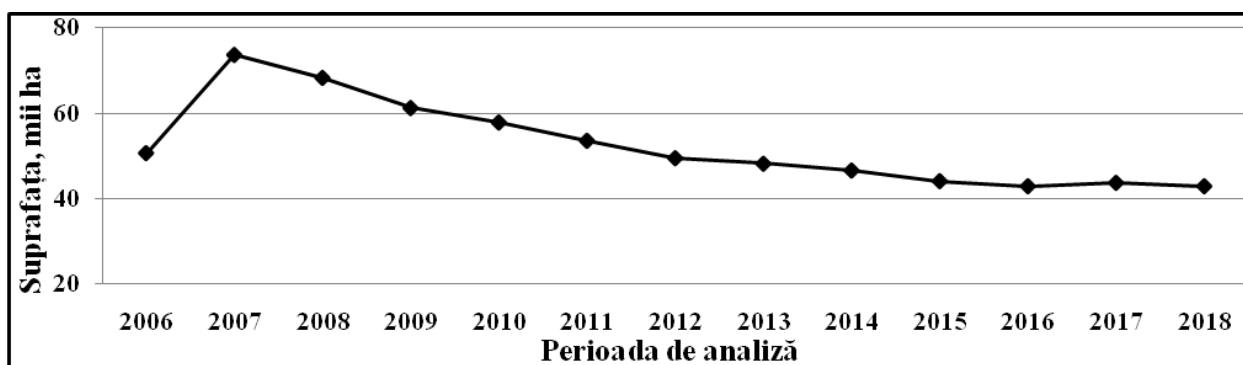


Fig. 2.7. Dinamica plantațiilor de vii și livezi din cadrul terenurilor arendate de întreprinderile asociative (SRL, cooperative, societăți pe acțiuni)

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din tabelul 2.1

Care sunt motivele micșorării suprafețelor plantațiilor de vii și livezi din cadrul terenurilor arendate de întreprinderile asociate și cât de stabilă este această tendință? Care pot fi urmările unei asemenea tendințe? Un răspuns mai concret la aceste întrebări îl vom obține în urma analizei fondului terenurilor private.

Terenurile proprietate privată. Întreprinderile bazate pe principii asociative și fondul terenurilor proprietate privată sunt la prima vedere contradictorii. Totodată, pe parcursul perioadei de investigație, am constatat că fondatorii întreprinderilor asociative cumpără tot mai multe terenuri, în majoritatea cazurilor din contul celor arendate. Pe parcursul anilor 2006-2017 suprafața totală a terenurilor proprietate privată s-a majorat de la 50,7 mii ha (în anul 2006) până la 109,7 mii ha (în anul 2018) sau cu 59,0 mii ha, după cum se observă și din figura 2.8.

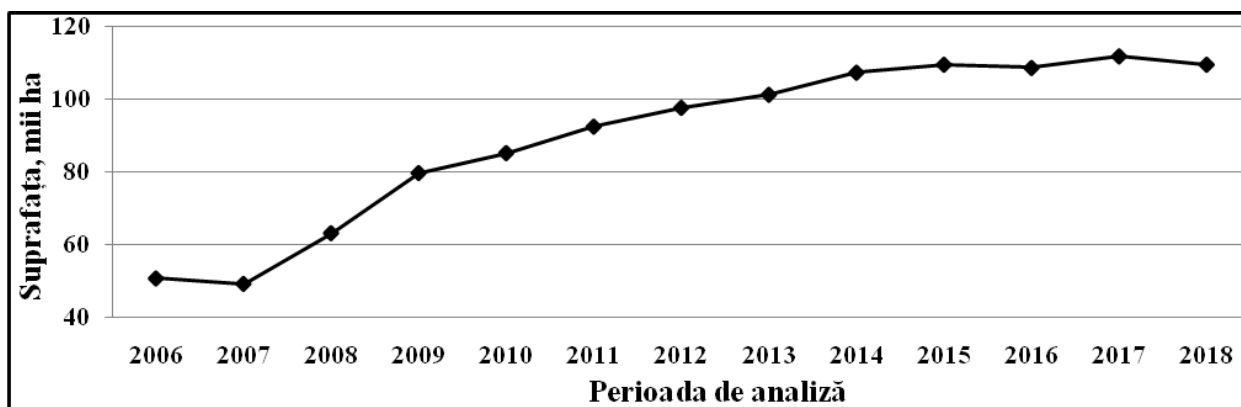


Fig. 2.8. Dinamica terenurilor proprietate privată din cadrul întreprinderilor asociative (SRL, cooperative, societăți pe acțiuni)

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din tabelul 2.1

Analiza detaliată a acestei tendințe demonstrează, că această creștere a avut loc în cadrul societăților cu răspundere limitată și al asociațiilor pe acțiuni. Evident, că această tendință de majorare generează un șir de întrebări: motivele, factorul de stabilitate a creșterii suprafețelor etc.

Un interes deosebit prezintă dinamica sectorului privat al plantațiilor de vii și livezi în cadrul acestor forme organizatorico-juridice. Pe parcursul ultimilor 12 ani, suprafața totală a plantațiilor de vii și livezi a crescut de la 11,4 mii ha (în anul 2006) până la 23,7 mii ha (în anul 2018), sau aproximativ de două ori (figura 2.9).

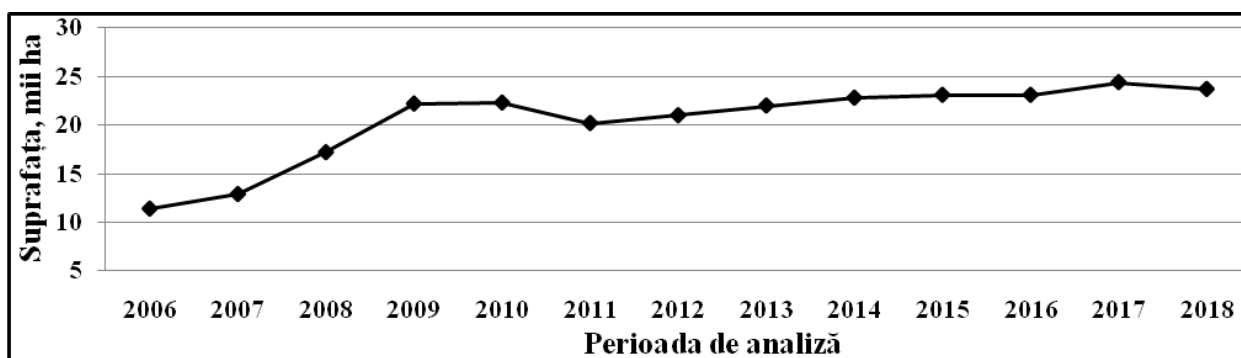


Fig. 2.9. Dinamica plantațiilor de vii și livezi din sectorul privat al întreprinderilor asociative (SRL, cooperative, societăți pe acțiuni)

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din tabelul 2.1 [123]

Creșterea suprafețelor totale ale terenurilor proprietate privată și, de rând cu aceasta, creșterea ponderii plantațiilor de vii și livezi, demonstrează apariția unei tendințe stabile și, totodată, importante, atât pentru întreprinderile asociative în ansamblu, cât și pentru domeniile respective de dezvoltare a plantațiilor de vii și livezi. În condițiile în care aceste tendințe se vor păstra o perioadă îndelungată, când fondul privat va atinge dimensiuni mari, pot surveni modificări calitative în structura formelor organizatorico-juridice [14, pag.74].

Analiza activității și potențialul de producție a gospodăriilor (țăărănești, asociative etc.) poate fi efectuată doar aplicând indici comparabili. La etapa inițială a reformei funciare, a formării întreprinderilor agricole, în calitate de condiții de comparație pot fi considerate: suprafețele optimale de teren, dimensiunile bazei tehnico-materiale, implicate în procesul de producție, suportul financiar, politica de subvenționare, accesibilă pentru toate întreprinderile, suportul juridic, organizațional, metodic-metodologic etc. [13], [18, pag.61].

Despre rolul important al suportului financiar în dezvoltarea agriculturii (politica fiscală, de subvenționare) s-a menționat mai sus. Procentul bancar al politicii de creditare de asemenea este o povară pentru gospodăriile țărănești. În Republica Moldova subvenționarea agriculturii în viitor, de asemenea nu se așteaptă la nivelul cerințelor pieței, concurenței libere. O problemă importantă a etapei inițiale, în activitatea gospodăriilor țărănești, a mai fost și nivelul scăzut al cunoștințelor și capacităților practice, lipsa potențialului organizatoric, metodic-metodologic, suportul juridic etc.

Terenurile gospodăriilor țărănești (de fermier) și loturile individuale. În tabelul 2.2, este reprezentată o informație amplă privind structura terenurilor în cadrul gospodăriilor țărănești și a loturilor individuale, prelucrate de sine stătător. În baza datelor sistematizate în tabel, conform cadastrului funciar al Republicii Moldova pe anii 2000-2018, observăm că suprafața totală a terenurilor agricole în cadrul gospodăriilor țărănești și a loturilor individuale, constituie în jur de 35,9% din totalul terenurilor cu destinație agricolă. Totuși, suprafața terenurilor agricole în cadrul gospodăriilor țărănești este în diminuare. Pe parcursul anilor 2002-2018 suprafața gospodăriilor țărănești s-a diminuat cu 239,6 mii ha.

Loturile individuale s-au majorat cu aproximativ 67,4 mii ha. Condițiile de activitate a gospodăriilor țărănești, suportul financiar nesatisfăcător, politica bugetar-fiscală practică, cadrul legislativ neadecvat la etapa inițială a formării lor, nu puteau să nu aibă un impact negativ. Multe gospodării țărănești (de fermier) au dat faliment [15], [18, pag.61]. Din motivele menționate, gospodăriile care au falimentat au fost nevoite să-și vândă terenurile iar proprietarii să adere la alte activități.

Tabelul 2.2. Dinamica terenurilor gospodăriilor țărănești (de fermier) și a loturilor individuale

Anul	În total terenuri agricole (mii ha)	Gospodării țărănești inclusiv vii și livezi (mii ha)			Loturi individuale incl în % față de suprafața totală (mii ha)
		În total	până la 10 ha	mai mari de 10 ha	
2002	1951	733,1 116,1	lipsa informației	lipsa informației	184,2 9,4
2005	1953	563,1 96,6	lipsa informației	lipsa informației	293,1 14,6
2006	1974,1	572,0 100,6	484,1 89,2	87,9 11,4	284,4 14,4
2015	2028,3	526,8 92,4	389,7 77,3	137,1 15,1	230,3 11,3
2016	2039,8	515,6 90,1	357,3 72,4	158,3 17,7	239,7
2017	2041,6	503,5 87,7	353,1 71,0	150,4 16,7	245,4
2018	2073,0	493,5 85,2	331,3 67,8	162,2 17,4	251,6

Sursa: Elaborat de autor în baza datelor Cadastrului funciar al Republicii Moldova [27]

Informația, sistematizată în procesul studiului, a permis divizarea în mai multe categorii a gospodăriilor țărănești (de fermier) cu următoarele dimensiuni medii de: până la 1 hectare; 1-5 hectare; 5-10 hectare, mai mari de 10 hectare. În conformitate cu datele sistematizate din tabelul 2.2 și Anexa 2, suprafața terenurilor agricole din cadrul gospodăriilor țărănești (de fermier) a fost divizată în suprafețe cu următoarele dimensiuni medii de până la 10 hectare și în suprafețe de teren cu dimensiuni de peste 10 hectare. Într-o perioadă de 13 ani gospodăriile țărănești cu suprafața medie de până la 10 hectare s-au micșorat în jur de 152,8 mii de hectare (figura 2.10).

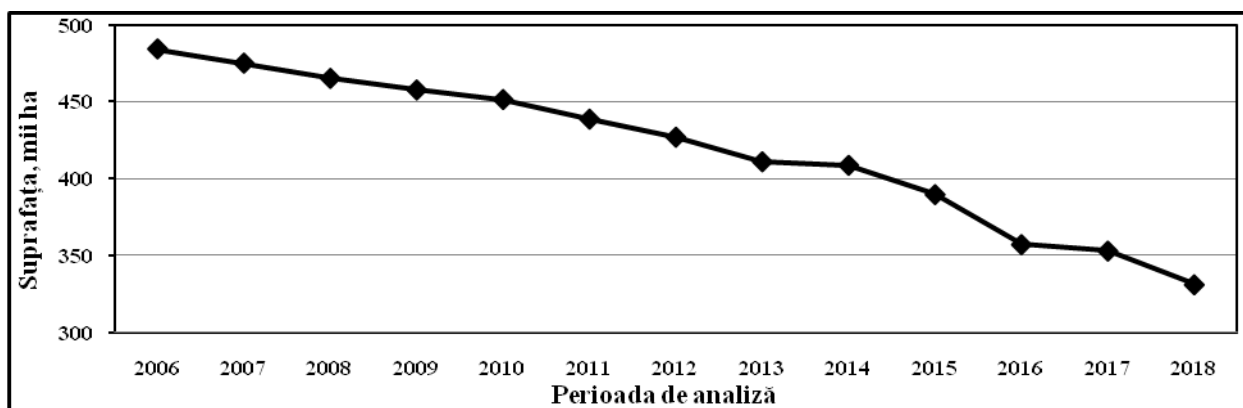


Fig. 2.10. Dinamica suprafețelor gospodăriilor țărănești cu dimensiune de până la 10 ha

Sursa: Elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar, tabelul 2.2, [18, 123, 125]

La rândul lor, în aceeași perioadă de timp, în baza datelor din Anexa 2, se constată că gospodăriile țărănești cu suprafața medie de peste 10 hectare s-au majorat cu aproximativ 74,3 mii ha (figura 2.11). Astfel, din datele prezentate în tabelul 2.2, observăm că în situația dată

gospodăriile țărănești cu suprafațe medii de până la 10 hectare sunt mai puțin viabile și rezistente la condițiile actuale, influențate de unii factori negativi. În dinamică, suprafața totală a gospodăriilor țărănești se află într-o mică cădere.

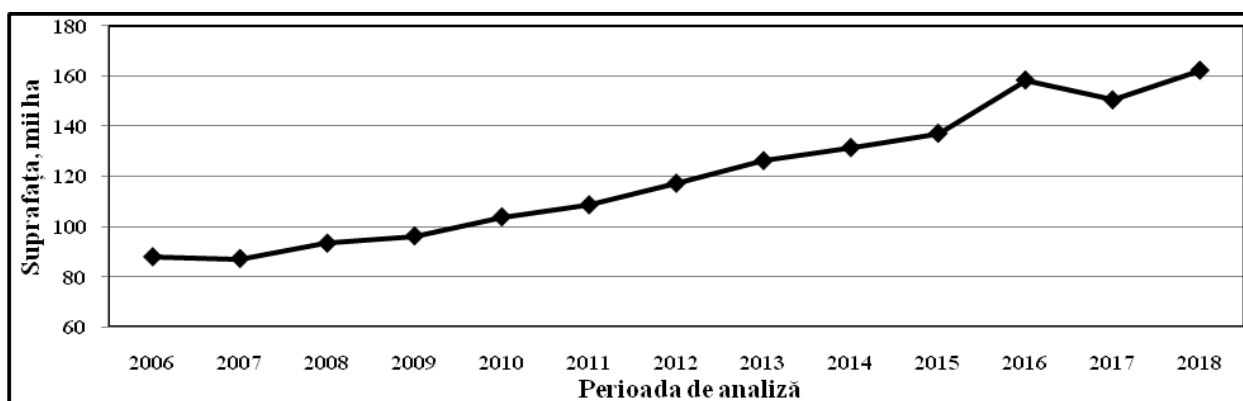


Fig. 2.11. Dinamica gospodăriilor țărănești cu suprafața medie mai mare de 10 ha

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar, tabelul 2.2, [18, 123, 125]

Conștientizăm faptul, că linia de divizare a tendințelor de micșorare a suprafețelor de cele de majorare stabilită la nivelul celor 10 hectare, poate fi precizată în dependență de specializarea gospodăriei etc. și, ca rezultat, vom obține o linie de divizare mai precisă și rezultate mai veridice. Important însă este că, totuși, din punctul de vedere al dimensiunilor, există forme și conținut optimal [16], [18, pag.62]. Un indice important în analiza dinamicii dezvoltării gospodăriilor țărănești cu suprafețe mai mari de 10 ha, este nivelul de intensificare a procesului de producție. Suprafețele de vii și livezi, sistemele de irigare, desecare reprezintă un factor indirect în procesul de analiză.

Tabelul 2.2 prezintă tendința de creștere a suprafețelor de vii și livezi, în dependență de suprafața medie a gospodăriilor. În gospodăriile mai mari de 10 ha, tendința suprafețelor este în diminuare (figura 2.12).

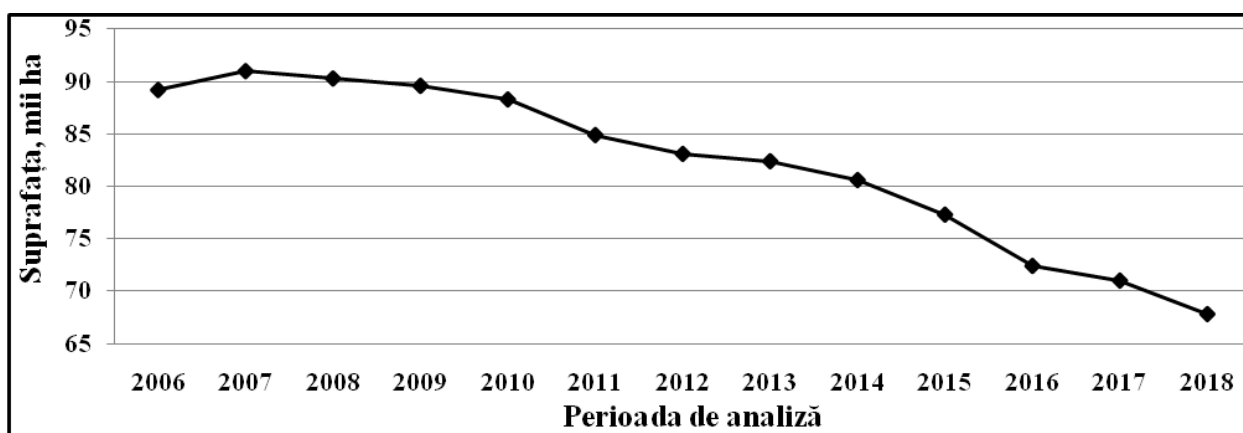


Fig. 2.12. Dinamica plantațiilor de vii și livezi din cadrul gospodăriilor țărănești cu suprafața mai mică de 10 ha

Sursa: Elaborată de autor în baza datelor din tabelul 2.2

De asemenea, creșterea suprafețelor medii mai mari de 10 ha este influențată nemijlocit de mărirea suprafețelor ocupate de vii și livezi (figura 2.13).

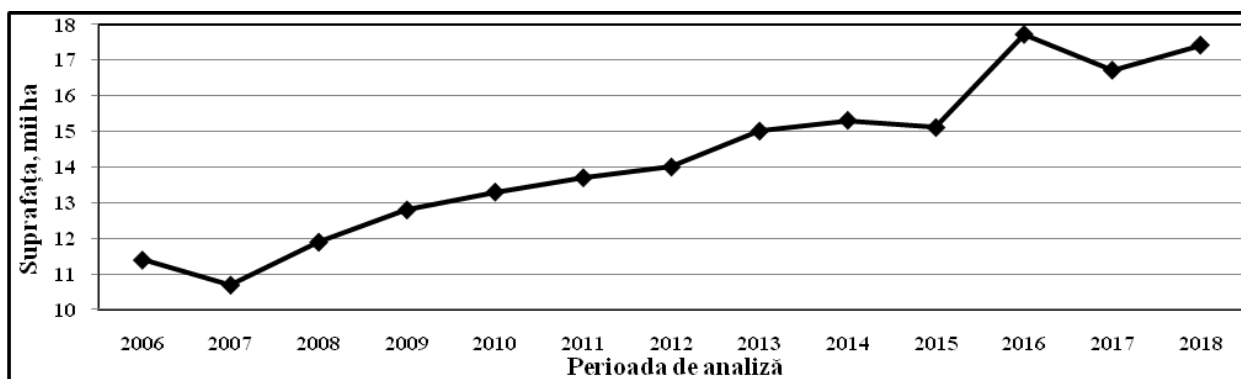


Fig. 2.13. Dinamica plantațiilor de vii și livezi din cadrul gospodăriilor țărănești cu suprafața mai mare de 10 ha

Sursa: elaborată de autor în baza datelor din cadastru funciar, tabelului 2.2, [18, 125]

Astfel, în baza rezultatelor obținute, printr-o analiză grafică a tendințelor de dezvoltare a gospodăriilor țărănești și a plantațiilor de vii și livezi, pot fi formulate concluzii despre influența pozitivă a dimensiunilor optime asupra intensificării procesului de producție și, ca rezultat final, asupra eficacității ramurii în ansamblu [18, pag62]. Subiectul relațiilor funciare (persoanele fizice, juridice, alte forme organizatorico-juridice, statul), de asemenea, reprezintă factori ce influențează asupra structurii sistemului de reglementare. Astfel, raporturile funciare ale persoanelor fizice se vor deosebi de raporturile funciare ale persoanelor juridice și de asemenea ale statului. Raporturile funciare ale persoanelor fizice sunt preponderent de „utilizare și consum”. Raporturile funciare ale persoanelor juridice includ, suplimentar la „utilizare și consum”, aspecte organizaționale, de management, economice, de drept, ecologice etc. În procesul de formare a structurii relațiilor funciare, un rol important are statul, prin forța sa organizatorică, juridică etc.

Prin faptul, că sunt cele mai vechi, relațiile funciare de drept mai sunt recunoscute sociale și formează nucleul relațiilor funciare în ansamblu. În lipsa relațiilor de drept, nu vor apărea relații economice de producție. Anume relațiile de drept, formularea și respectarea lor determină garanția subiectului asupra proprietății, încrederea că activitatea lui de producere, prin implicarea terenului, va fi recunoscută de alți subiecți. Conținutul social al relațiilor funciare este recunoscut de mai mulți autori [128].

Structura generală a relațiilor funciare și componenta ei economică. Reglementarea relațiilor funciare se bazează pe faptul existenței cadrului legislativ corespunzător, care funcționează adecvat și este respectat de către toți operatorii ai pieței funciare. În practica relațiilor funciare este recunoscut faptul, că cu cât mai dezvoltate (credibile) sunt relațiile de

drept, cu atât mai importante sunt relațiile economice în general, și cele funciare, în mod deosebit. Acest coraport este determinat de interesul personal al subiectului. Respectiv, succesul procesului de producere depinde semnificativ, de interesul subiectului în acest proces.

Este necesar să constatăm și rolul diferențiat al proprietății în formarea relațiilor funciare eficiente. Ca exemplu, putem aduce din nou impactul negativ al monopolului statului asupra conținutului relațiilor funciare și, respectiv, asupra eficienței lor, exercitat în perioada anilor 1940–1992. Totodată, unii autori susțin că monopolul unei persoane, în condiții concrete, poate forma relații funciare efective. Exemplificativă, în acest sens, este istoria relațiilor funciare în Marea Britanie. Ca exemplu, poate servi și procesul de exploatare a plantațiilor de orez în Vietnam, în perioada socialismului.

Apariția relațiilor economice. Primele raporturi care pot fi caracterizate ca „economice” le regăsim din nou la egiptenii antici, în scrierile lor (secolul 5-7 î.e.n.). Astfel, primele relații economice au avut un conținut fiscal. Pe parcursul istoric, încercări de a dezvolta componenta economică a relațiilor funciare, o regăsim și la grecii antici. Analiza temeinică a dezvoltării relațiilor funciare și, respectiv, încercări de a include în ele componenta economică, atestăm și în spațiul moldo-român, în procesul implementării cadastrului. Însă, în majoritatea cazurilor aceste încercări nu s-au încununat cu succes. Componenta economică a relațiilor funciare și-a căpătat o reală aplicare în politica fiscală a Franței, ulterior fiind dezvoltată în **politica creditar-bancară, investițională, subvențională etc.** Practica Franței, la acest capitol, a fost preluată într-un termen scurt de majoritatea țărilor, fiind actuală și în prezent.

Componenta ecologică în sistemul existent al relațiilor funciare. Aspectul ecologic al relațiilor funciare reiese din necesitatea protecției și utilizării durabile a resurselor naturale limitate, în condițiile în care este în continuă creștere numărul populației de pe glob. Evident, în cadrul resurselor naturale limitate, rolul principal revine resurselor funciare.

Aspectul ecologic al sistemului de relații funciare se *intercalează cu aspectele juridice și economice*. Astfel, protecția resurselor naturale limitate, elaborarea și implementarea complexului de măsuri pentru combatere a eroziunii solului, precum și alte măsuri de protecție, se aplică în corelare cu măsurile juridice în acest domeniu. Împădurirea terenurilor erodate poate fi stimulată prin măsuri economice.

2.3 Abordarea și analiza sistemică a procesului de reglementare a relațiilor funciare la etapa inițială de post-privatizare

Sistemul de reglementare a relațiilor funciare este un produs al societății, evident însoțit de un scop concret. Analizând istoricul dezvoltării relațiilor funciare, constatăm existența

sistemului de reglementare a relațiilor funciare în toate țările. Acolo unde apare interesul față de teren (pământ, sol), inevitabil apar relații (raporturi) funciare și necesitatea reglementării lor în diferită măsură, în dependență de solicitările societății.

Particularitățile relațiilor funciare în țările în curs de dezvoltare. Perioada actuală în dezvoltarea relațiilor funciare are particularitățile sale dictate de dezvoltarea domeniilor de bază ale societății (industrie, agricultură etc.). Potrivit unor autori (D. Palmer), în unele țări în dezvoltare, printre care și Republica Moldova, situația relațiilor funciare este amplificată de nivelul slab dezvoltat al relațiilor de drept. D. Palmer susține, că modificarea relațiilor funciare este motivată de dezvoltarea civilizației, iar țările în dezvoltare se mai confruntă cu problema administrării nesatisfăcătoare a resurselor funciare [107].

Problema relațiilor funciare este recunoscută și în Ucraina. În acest context, Guvernul Ucrainei, cu participarea Băncii Mondiale, a adoptat în septembrie 2017 o rezoluție referitoare la implementarea unui proiect pilot, despre monitorizarea relațiilor funciare [105]. În majoritatea țărilor fostei URSS, relațiile funciare se confruntă cu particularități specifice, una dintre care de o mare importanță o constituie dreptul la proprietatea funciară și anume: cine are dreptul la proprietate fără a compensa costul acesteia? În majoritatea țărilor sunt adoptate norme juridice referitoare la: dreptul pentru o singură dată, dreptul prioritar, dreptul preponderent etc [108].

Influența factorului local asupra formării relațiilor funciare este evidențiată în diferite țări. Spre exemplu, un rol deosebit în relațiile funciare au plantațiile de nuc din Grecia, Cipru [96, 97], obiectele istorice din Italia, plantațiile (terenurile) irigate de orez din Vietnam și alte țări.

Reforma fundamentală a relațiilor funciare, desfășurată în țările în curs de dezvoltare (mai ales în fostele republici ale URSS), au provocat diferite fluxuri de migrație a populației [93]. Analizând atât practica mondială, cât și practica Republicii Moldova în domeniu, pot fi evidențiate, în opinia autorului, trei aspecte structurale generale ale sistemului de reglementare a relațiilor funciare: de drept, economice și ecologice (figura 2.14). De asemenea, este important și faptul, că aspectele structurale menționate pot fi considerate și etape importante în dezvoltarea sistemului de reglementare a relațiilor funciare.

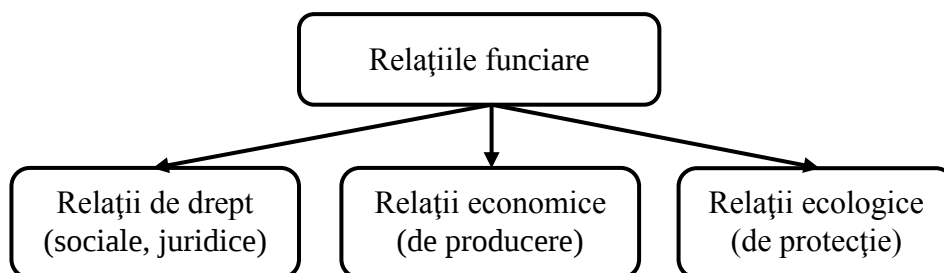


Fig. 2.14. Structura relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [24]

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.

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, în această etapă s-a pus scopul de a elabora norme bazate pe recunoașterea problemelor ce țin utilizarea resurselor naturale limitate, pe care subiecții de drept urmează să le respecte.

Scopul principal al sistemului de reglementare a relațiilor funciare, constă în organizarea (administrarea) acestor relații. La rândul său, procesul de reglementare a relațiilor funciare poate fi desfășurat doar prin aplicarea metodologiilor respective. În concluzie, constatăm:

- relațiile funciare reprezintă o categorie obiectivă în dezvoltarea societății;
- reglementarea relațiilor funciare este o necesitate obiectivă;
- reglementarea relațiilor funciare vizează: aspectul de drept, cel economic, ecologic;
- procesul de reglementare este dirijat de sistemul de reglementare a relațiilor funciare.

Sistemul de reglementare include: structura elementelor și conținutul activităților. Structura elementelor include: structura instituțională; cadrul juridic; structura registrelor; piața funciară. Conținutul activităților cuprinde:

- a) analiza procesului de reglementare;
- b) elaborarea sau selectarea mecanismelor de reglementare a relațiilor funciare;
- c) implementarea metodelor de reglementare a relațiilor funciare;
- d) exercitarea controlului asupra implementării metodelor de reglementare a relațiilor funciare.

Reglementarea relațiilor funciare este o activitate sistemică care poate include:

- sistemul instituțiilor, care participă la reglementarea relațiilor;
- sistemul legislativ, care include, atât elaborarea, cât și implementarea actelor normative;
- sistemul registrelor, aplicate în procesul de reglementare;
- piața funciară, ca o totalitate de raporturi ce se formează în cadrul cererii și ofertei.

În decursul unei perioade relativ scurte de timp (1950-1990) relațiile funciare care s-au desfășurat în Republica Moldova, au cunoscut modificări esențiale. În 1949-1950 în Republica

Moldova a început procesul de lichidare a proprietății private asupra terenului și de creare a colhozurilor și sovhozurilor. Privită prin prisma relațiilor funciare, această acțiune de expropriere a terenurilor agricole, poate fi calificată ca o politică distructivă, promovată la nivel de stat. Practica anilor 1950-1990, demonstrează rolul decisiv al statului în procesul de reglementare a relațiilor funciare, care poate fi atât distructiv, cât și creativ.

Activitatea sistemică în cadrul procesului de reglementare a relațiilor funciare.

Activitate sistemică – activitate practică în cadrul și sub influența tuturor elementelor de sistem. Ea presupune adoptarea deciziilor în practică luându-se în considerare influența, interacțiunea tuturor elementelor de sistem. Analiza dezvoltării sistemului de reglementare a relațiilor funciare demonstrează o interacțiune între elementele sistemului. Această interacțiune o găsim în analiza istorică a dezvoltării sistemului de relații funciare în diferite țări, inclusiv în Republica Moldova.

Revenind la structura sistemului de reglementare a relațiilor funciare în Republica Moldova, constatăm următoarele interacțiuni:

- între sistemul instituțional și sistemul legislativ. Sistemul instituțional elaborează și propune spre aprobare cadrul (sistemul) legislativ, care apoi devine obligatoriu și pentru sistemul instituțional;
- sistemul de registre este ținut de sistemul instituțional și elaborat în baza sistemului legislativ;
- piața funciară se află într-o interacțiune strânsă cu instituțiile de înregistrare, cu registrele implementate și activează în cadrul legislativ existent (autohton).

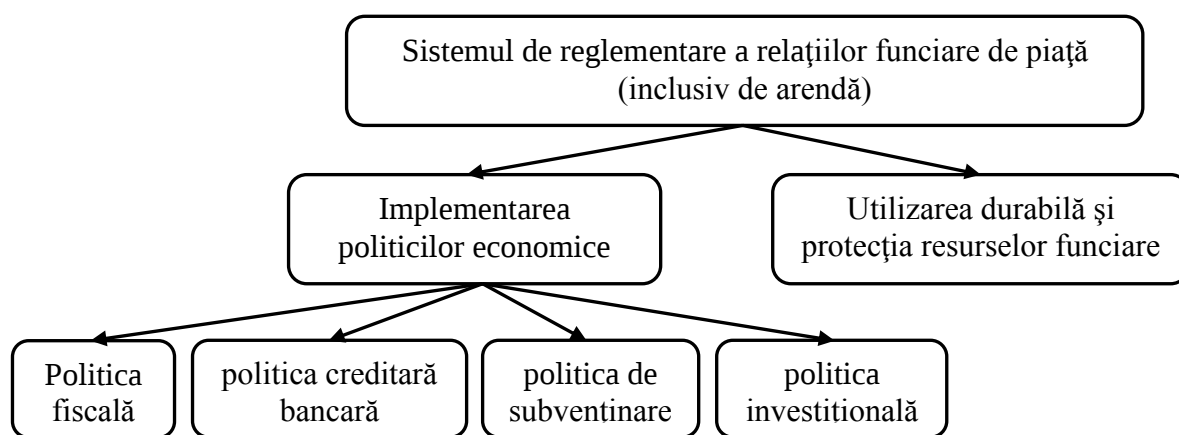


Fig. 2.15. Conținutul sistemului de reglementare a relațiilor funciare de piață

Sursa: Elaborată de autor în baza studiilor efectuate [124]

Fiind elemente de bază a sistemului de implementare a relațiilor funciare, fiecare în parte (element a Sistemului) reprezintă un fragment independent cu cerințele și particularitățile sale separate. Aceasta poate fi clasificată ca activitate sistemică la prima, etapă. Analiza retrospectivă

demonstrează că implementarea sistemului de reglementare a relațiilor funciare are un scop mai larg decât cel funciar, acoperind, concomitent, domeniul economic, cel ecologic etc. (figura 2.15).

2.3.1 Cadrul legislativ al sistemului de reglementare

Deja am constatat că, pentru desfășurarea procesului de reglementare a relațiilor funciare există structura instituțională. La rândul său, structura instituțională, activează în baza cadrului legislativ (figura 2.16).

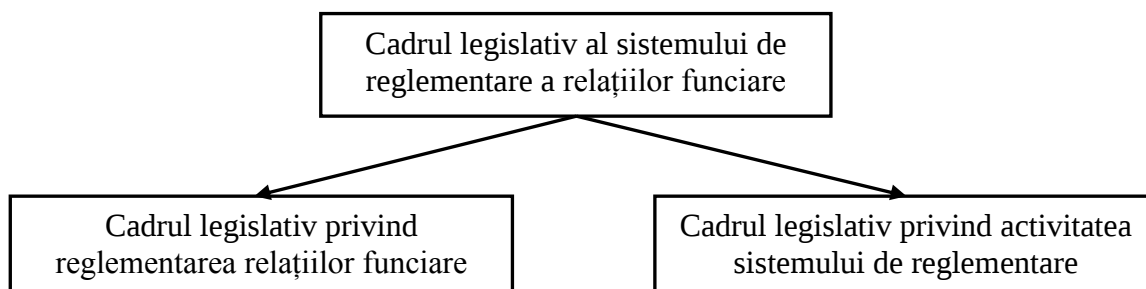


Fig. 2.16. Cadrul legislativ al sistemului de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: elaborată de autor [124]

Funcțiile structurii instituționale la toate nivelurile, sunt stabilite de legislație. Funcția principală a structurii instituționale constă în monitorizarea procesului de reglementare și în elaborarea măsurilor respective, atât referitor la relațiile funciare, cât și la structura instituțională. Referitor la relațiile funciare, cadrul legislativ urmărește trei sarcini importante:

- formarea, dobândirea și protecția dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, altor drepturi, obligațiuni, interese, stabilirea unor priorități etc.;
- stabilirea în natură a hotarelor dreptului de proprietate, altor drepturi, obligațiuni, interese dobândite în condițiile legii;
- înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor, altor drepturi, obligațiuni, interese și, prin aceasta, punerea în funcțiune a mecanismului de protecție a drepturilor.

Realizarea acestor trei obiective importante, a necesitat crearea premiselor și deschiderea căii spre soluționarea unei probleme conceptuale sociale și economice reformatorii – implementarea relațiilor funciare de piață. Evident, în scopul soluționării acestei probleme, sunt elaborate un șir de norme de drept, regulamente și instrucțiuni.

2.3.2 Sistemul instituțional de reglementare a relațiilor funciare

Structura instituțională a procesului de reglementare a relațiilor funciare crează și, totodată, va depinde de nivelul și calitatea dezvoltării relațiilor funciare. De exemplu, în condițiile sociale în care procesul de formare a dreptului de proprietate nu este finalizat, atunci se

va axa pe rezolvarea nemijlocită a acestei probleme. Structura instituțională sistemului de reglementare a relațiilor funciare va fi preocupată de soluționarea următoarelor probleme ca: formarea și înregistrarea drepturilor, autentificarea drepturilor, soluționarea litigiilor de drept etc.

Totodată, este necesar a constata că trecerea de la monopolul statului asupra proprietății funciare la relațiile funciare de piață, a fost însoțită în primul rând, de crearea unui sistem instituțional de formare a dreptului asupra terenurilor [124]. Practica Republicii Moldova și a altor țări, atât din fosta URSS, cât și din fostul „lagăr socialist” demonstrează o consecutivitate în formarea sistemului de reglementare a relațiilor funciare. Astfel, Parlamentul Republicii Moldova, prin cadrul legislativ elaborat (Constituția, Codul Civil, Codul Funciar etc.) a creat premisele unui nou sistem instituțional, cu competențe în implementarea relațiilor funciare de piață.

La etapa inițială, reglementarea relațiilor funciare la nivel de stat a fost pusă în competența Ministerului Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului (atunci – Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare), iar la nivelul localităților, pe seama consiliilor locale ale primăriilor. Soluționarea problemelor de drept a permis elaborarea și implementarea practică a politicilor economice eficiente și ecologice, reflectate prin următoarea structură instituțională a sistemului (figura 2.17).

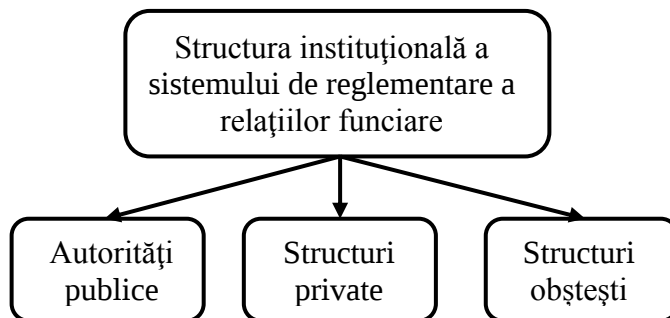


Fig. 2.17. Structura instituțională a sistemului de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [124]

Un rol important în cadrul sistemului de reglementare a relațiilor funciare o au autoritățile publice, prin elaborarea cadrului legislativ, elaborarea politicilor economice și ecologice. Nivelul de dezvoltare a societății este adecvat nivelului de activitate a autorităților publice. Un exemplu elocvent în acest sens, poate fi situația creată în Republica Moldova. Din lipsa cadrului legislativ regulatoriu al relațiilor funciare, a cărui elaborare reprezintă funcția directă a autorităților publice respective, politicile economice (de subvenționare, creditare, investiționale etc.) sunt slab dezvoltate.

Aplicarea corectă a metodelor de reglementare a relațiilor funciare poartă un conținut metodologic [19, pag.47]. Rolul metodologic al reglementării relațiilor funciare constă în a

răspunde la întrebările: cum, când, care pot fi metodele de influență în procesul de utilizare a terenurilor. Lipsa metodelor de influență, atât asupra subiectului, cât și a obiectului, nu ne va da un rezultat așteptat.

Autoritățile publice locale privind reglementarea adecvată a relațiilor funciare. Este evident că, de la sine, orice lege, inclusiv Codul Funciar, nu se va respecta niciodată. În aceste condiții, sunt organizate structuri publice care au scopul de a crea condițiile necesare de respectare a legii, iar prin monitorizarea situației – de a depista cazurile de încălcare și de a formula măsuri în conformitate cu legislația.

Fiecare proprietar, persoană implicată în relații funciare, este obligată să respecte legea. Nici o autoritate publică nu are dreptul să lezeze interesele proprietarului. Acest lucru se întâmplă cel mai des la modificarea categoriei de destinație a terenurilor. În cazul dat, autoritățile publice își asumă obligația de a interzice proprietarului dreptul la modificarea categoriei de destinație, impunându-se condiții suplimentare nestabilite de lege.

Reglementarea eficientă a relațiilor funciare poate fi efectuată doar în condițiile cunoașterii detaliate a relației dintre subiecți și obiect. În scopul monitorizării situației, exercitării controlului privind respectarea legislației în vigoare, elaborarea propunerilor de aplicare a măsurilor forțate, Guvernul va crea Departamentul reglementării relațiilor funciare – autoritate publică centrală în domeniu. Structura Departamentului va fi stabilită de Regulamentul aprobat de Guvern. În acest context, trebuie de menționat că există cadrul legal și cadrul instituțional de administrare și control al reglementării relațiilor funciare. Este important deci, de a nu confunda prevederile legislației cu obligațiunile Departamentului respectiv. Departamentul nu reglementează relații, el doar organizează procesul și monitorizează situația în reglementare.

2.3.3 Registrul bunurilor imobile în Republica Moldova

În capitolul anterior, am constatat că dreptul asupra terenului necesită a fi protejat prin mecanismul de protecție. Doar prin simpla declarație a unui drept, prin stabilirea hotarelor în natură și eliberarea documentului de drept, dreptul subiectului asupra terenului după cum a demonstrat practica, nu este garantat. De asemenea, practica mondială demonstrează rolul pozitiv major al procesului de înregistrare a dreptului, al registrului drepturilor în protecția dreptului, al credibilității dreptului în formarea unor relații funciare protejate.

În diferite țări, procesul de înregistrare a drepturilor are conținut diferit, în dependență de prioritățile țării. Astfel, în Franța [99, 116, 139] dreptul înregistrat este solicitat de către politica creditar-bancară, alte politici economice, inclusiv fiscală. În Italia [112, 113] dreptul înregistrat este solicitat de necesitatea efectuării tranzacțiilor imobiliare. Obligativitatea înregistrării

drepturilor asupra terenurilor este o necesitate obiectivă a implementării politicii fiscale, bazate pe valoarea de piață a terenurilor. Conținutul registrului, de asemenea, suportă modificări motivate de necesitățile sociale. Astfel, dezvoltarea politicilor economice solicită tot mai multă informație care ar descrie particularitățile obiectului, valoarea obiectului etc. Un rol important are **registrul drepturilor asupra terenurilor** în procesul de monitorizare a situației relațiilor funciare. Aici, mai este necesar de recunoscut un principiu, în baza căruia, se stabilește **raportul între teren și drept – principiul integrității**.

Dreptul asupra terenului și terenul ca obiect al relațiilor funciare, sunt integre (de nedespărțit). În condițiile respectării principiului integrității, impactul negativ care derivă din însăși denumirea Registrului poate fi minimalizat. Registrul bunurilor imobile implementat în Republica Moldova, poate fi un exemplu când eroarea admisă prezintă un pericol pentru conținutul informației, atât juridice, cât și cantitative. În situația în care Registrul reprezintă mecanismul principal de protecție a drepturilor asupra terenurilor și totodată baza informativă pentru implementarea altor politici economice, rolul lui în dezvoltarea social-economică este unul major. Astfel, încercarea Guvernului Republicii Moldova de a implementa în perioada 2016 – 2017 Concepția privind impozitarea terenurilor agricole în baza valorii lor de piață, a suferit eșec din cauza lipsei informației necesare.

Un aspect negativ al Sistemului de registre cadastrale în Republica Moldova este deprecierea registrului funciar. Lipsa registrului funciar influențează negativ asupra procesului de implementare a cadastrului de specialitate (agricol, forestier, al apelor etc.). Lipsa cadastrului de specialitate lipsește domeniile respective de informația ce ar stimula dezvoltarea lor. Analiza conținutului Registrului bunurilor imobile în Republica Moldova demonstrează imposibilitatea lui informațională de a răspunde la întrebările solicitate de societate: protecție garantată a drepturilor; posibilitatea restabilirii drepturilor; posibilitatea implementării cadastrului de specialitate; posibilitatea implementării politicilor sociale, economice, ecologice noi și de viitor.

Ținând cont de practica altor țări, care au atins succese în domeniul implementării registrelor cadastrale, *Registrul bunurilor imobile implementat în Republica Moldova* ar trebui să-și asume funcția unui registru general care ar determina dezvoltarea altor registre cu un conținut funcțional: funciar, de specialitate, al localităților (străzilor etc.). De asemenea, este necesar de a dezvolta aspectul informațional al dreptului în conținutul Registrului bunurilor imobile, pentru a include și alte drepturi, obligațiuni, priorități, interese referitoare la terenuri (bunuri imobile) actuale, deja în prezent și preconizate ca foarte importante în viitorul apropiat.

În capitolul 1, am specificat influența conținutului obiectului relațiilor funciare (al terenului) în formarea și dezvoltarea dreptului (a normelor de drept). În acest context este important de a include în Registrul bunurilor imobile acea informație despre obiect care determină formarea drepturilor noi. Un început al soluționării acestei probleme, în prezent și în viitor, îl găsim în subcapitolul III al Registrului bunurilor imobile „Grevarea drepturilor patrimoniale”. Necesitatea obiectivă a relațiilor funciare solicită mult mai multă informație la acest capitol (obligațiuni, priorități, servitute etc.).

În concluzie, este necesar a menționa rolul important al Sistemului de registre cadastrale în scopul implementării relațiilor noi funciare, dictate de reformele funciare și chiar de cele sociale și economice [77].

2.3.4 Relațiile funciare de piață

Relații funciare de piață – formă modernă de organizare și funcționare a economiei, în care prețul terenului depinde, în principiu, de confruntarea dintre cerere și ofertă și reprezintă o totalitate a relațiilor de vânzare-cumpărare, generate de actele de drept. În cadrul relațiilor funciare de piață, piața funciară reprezintă un mecanism important de exprimare liberă a subiecților în procesul de transmitere-preluare a drepturilor asupra obiectului relațiilor. Funcționarea liberă a pieței funciare argumentează necesitatea integrității structurale a procesului de reglementare a relațiilor funciare. Spre exemplu, chiar și pe piața liberă funciară, părțile tranzacției vor solicita protecție în tranzacțiile efectuate prin mecanismele procesului de înregistrare. Tot aici vom găsi norme de drept care obligă părțile să înregistreze tranzacția efectuată etc.

Integritatea structurilor sistemului de reglementare a relațiilor funciare reprezintă un principiu important, care apoi se manifestă pe deplin în procesul de implementare a metodelor de reglementare a relațiilor funciare. Este important a determina corect rolul pieței funciare în procesul de reglementare a relațiilor funciare. Piața funciară este, în primul rând, exprimarea liberă a cererii și ofertei, și prin aceasta, are un conținut obiectiv. Totodată, obiectivitatea pieței este o derivată a cadrului legislativ, adică ea este atât de obiectivă și liberă, pe cât îi permite legea. În acest context, unii subiecți sunt limitați în piață (cum ar fi dreptul persoanelor de a avea în proprietate terenuri agricole), alții sunt liberi.

Piața funciară a Republicii Moldova este relativ tânără. Dreptul la vânzarea terenurilor conform legislației a fost admis după adoptarea Codului Funciar, începând cu 1 ianuarie 1992, iar a terenurilor agricole și mai târziu, în baza Legii nr. 1308 din 25.07.1997, referitoare la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare [53]. Privatizarea terenurilor a impulsat dezvoltarea

pieței funciare, în special a celei agricole. Elaborarea și implementarea proiectelor de consolidare a terenurilor agricole este în legătură directă cu dezvoltarea pieței funciare [12, 80, 131]. Piața terenurilor agricole, în cadrul căreia vânzarea-cumpărarea terenurilor are o pondere majoră, reprezintă un mecanism important pentru dezvoltarea economiei agrare, pentru economia țării în ansamblu [10], [15, pag.123]. În baza celor menționate constatăm necesar:

- analiza situației, identificarea factorilor de influență, a metodelor, aplicarea principiilor noi în relațiile funciare;
- elaborarea și aplicarea unor decizii, a unor concluzii, bazate pe realitatea din teritoriu;
- adoptarea, modificarea, elaborarea cadrului legislativ adecvat situației.

Piața terenurilor agricole, în cadrul căreia vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole are o pondere majoră, reprezintă un mecanism important pentru dezvoltarea economiei agrare, pentru economia țării în ansamblu [10, 15]. Pe parcursul ultimilor 10 ani, piața funciară în Republica Moldova a cunoscut o dezvoltare esențială. Numai în anul 2010 au fost vândute-cumpărate 78192 de terenuri, cu suprafața totală de 47286 ha, dintre care 44493 ha cu destinație agricolă.

O informație mai amplă cu privire la piața funciară pentru anul 2018, realizată în baza datelor cadastrale acumulate la serviciile cadastrale teritoriale, este prezentată în Anexa 3. Din datele incluse în tabelul 2.3 observăm că în ultimii 7 ani numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole este în creștere: de la 69814 tranzacții în anul 2012 la 90533 tranzacții în 2018 (cu 29,6%). De asemenea, proporțional s-a majorat și suprafața tranzacționată a terenurilor agricole: de la 37606 ha în anul 2012, la 47982 ha în 2018 (cu 27,5 %).

Tabelul 2.3. Dinamica tranzacțiilor pe piața terenurilor agricole

Indicatorul	Perioada de analiză									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Suprafața tranzacționată total, ha										
În total terenuri	65764	47286	44442	47167	44388	47549	49604	49347	51831	51323
Inclusiv terenuri agricole	62639	44493	41509	37606	41105	44910	43923	47310	48824	47982
Numărul de tranzacții (total)										
În total terenuri	121896	78192	81310	78971	81699	84715	85873	92227	95371	98688
Inclusiv terenuri agricole	111420	67331	71035	69814	72641	75941	77458	84208	87186	90533
Suprafața medie a unei tranzacții, ha	0,56	0,66	0,58	0,54	0,57	0,59	0,57	0,56	0,56	0,53

Sursa: elaborat de autor în baza datelor din Registrul bunurilor imobile, www.date.gov.md

În perioada anilor 2010-2013 se observă, în medie, o stabilitate în ce privește numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole înregistrate (figura 2.18), cu o mică tendință de creștere a numărului lor.

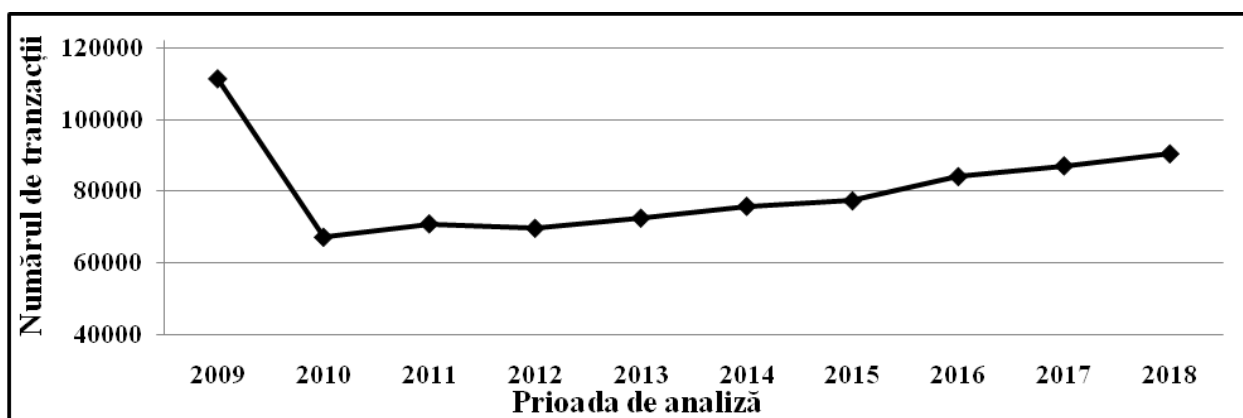


Fig. 2.18. Dinamica tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole (2009-2018)

Sursa: Elaborată de autor în baza datelor din Registrul bunurilor imobile [15], [Anexa 3]

În figura ce urmează (figura 2.19), este prezentată informația privind numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole înregistrate în serviciile cadastrale, pe o perioadă mai mare de 15 ani (1999- 2017). Se observă că, începând cu anul 1999, numărul de tranzacții a crescut considerabil: de la 1933, în 1999, până la 111420 tranzacții în anul 2009, după care urmează o perioadă de stabilitate (o creștere lentă) ce se menține până în prezent.

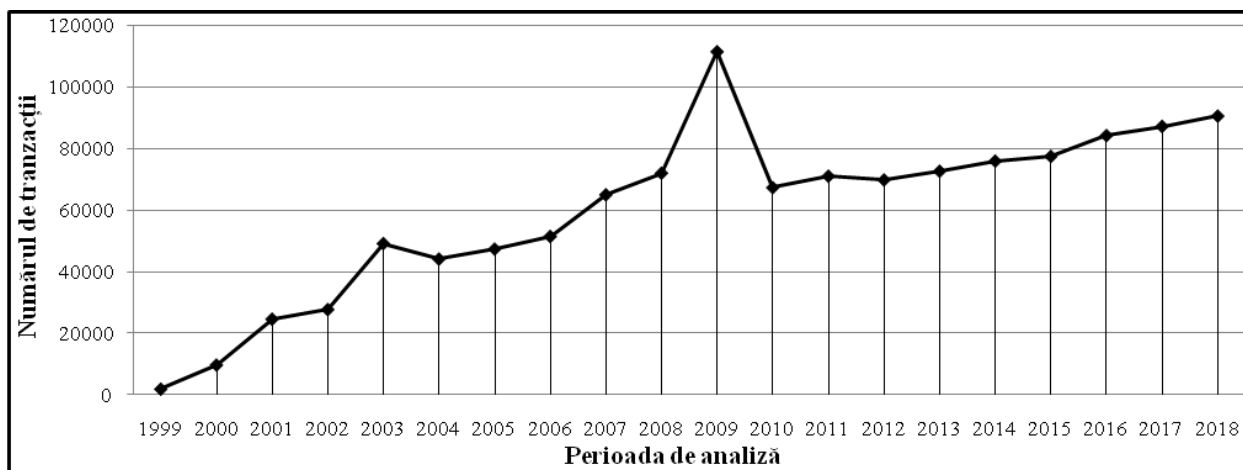


Fig. 2.19. Dinamica tranzacțiilor a terenurilor agricole, 1999-2018

Sursa: elaborată de autor în baza [12 pag. 44-45], www.date.gov.md

Un rol important în dezvoltarea pieței funciare are infrastructura [15, pag.124]. Un rol important referitor la protecția tranzacțiilor funciare îl are Registrul bunurilor imobile. Putem constata existența premiselor unei piețe funciare dezvoltate. Referitor la transparența și libertatea tranzacțiilor, accesul la Registru, procedura înregistrării, protecția tranzacțiilor constatăm mai puține probleme.

Situația actuală. Privatizarea terenurilor agricole a constituit cauza principală a unei parcelări excesive. În acest context, implementarea proiectelor de consolidare a terenurilor agricole are un impact pozitiv. Prin consolidare a terenurilor vor fi soluționate problemele ce țin de optimizarea suprafețelor agricole, aplicarea tehnologiilor moderne noi, ridicarea condițiilor sociale și economice. Din aceste considerente, tranzacțiile funciare (vânzare-cumpărare, schimbul) vor avea un impact major în soluționarea problemelor. Practica demonstrează următoarele [15, pag.125]:

- majoritatea populației din sectorul rural este de o vârstă înaintată și nu poate lucra de sine stătător terenul agricol;
- persoanele care, după vârstă, ar putea lucra pământul, nu dispun de mijloace financiare necesare;
- în condițiile unei lipse de concurență, proprietari de terenuri agricole devin persoanele cu acces la mijloacele financiare;
- terenurile agricole se concentrează în proprietatea unui număr redus de persoane, în majoritate – locuitori ai localităților urbane.

În Republica Moldova, deja sunt identificate persoane care au procurat suprafețe impunătoare din localitățile rurale. Aceste persoane sunt departe de interesul localității și prin aceasta crează situații de litigiu. Doar prin evaluarea situației din localitate pot fi formulate soluții adecvate, în dependență de planul de dezvoltare a satului. Acceptarea practicii Uniunii Europene referitor la dezvoltarea domeniului agricol și a spațiului rural, ne va impune să stabilim restricții cu referință la tranzacționarea terenurilor agricole în localitățile rurale, să limităm accesul și suprafața unei proprietăți agricole. Această situație necesită alte studii.

Proprietarii străini. Practica mondială în agricultură, de asemenea, a demonstrat că productivitatea terenurilor agricole este direct proporțională cu: fertilitatea solului, tehnologiile aplicate, nivelul investițiilor [71]. Din nou se impun în prim-plan mijloacele financiare. Din lipsa subvenționării necesare a agriculturii, poate apărea concepția vânzării-cumpărării terenurilor agricole de către persoanele străine. Acest aspect are un conținut contradictoriu. Republica Moldova are obligațiuni contractuale cu Uniunea Europeană (UE). În UE fiecare cetățean are dreptul la cumpărarea terenurilor agricole în diferite țări. Sistemul informațional al cadastrului informează solicitanții în realizarea doleanțelor lor.

Conform legislației în vigoare, în Moldova persoanele străine nu dispun de dreptul de a cumpăra terenuri cu destinație agricolă [34]. Cu păstrarea de către Republica Moldova a tendințelor spre UE, se vor actualiza și cerințele UE spre vânzarea-cumpărarea terenurilor.

Valoarea terenurilor agricole în alte țări din Uniunea Europeană nu diferă mult de terenurile agricole din Olanda [15, pag.126]. Capacitatea de cumpărare a persoanelor străine este mult superioară în comparație cu cetățenii Republicii Moldova. Soluționarea acestei probleme necesită de a lua în considerație următoarele:

- natura conservatoare a tuturor țăranilor. Din aceasta constatăm că fermieri străini, calificați nu vor veni în Republica Moldova. Această situație mai mult poate crea un dezechilibru social și economic. Această axiomă 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.

- tot aici putem constata, că țările agrare nu-și crează politica alimentară în baza fermierilor străini.

Reieșind din situația actuală a relațiilor funciare, atunci când valoarea de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova este mult mai mică decât în țările UE, mijloacele financiare primite de către persoanele străine, în rezultatul cumpărării acestor terenuri nu vor fi orientate spre implementarea tehnologiilor avansate, ci vor deveni scopul-țintă în care se va „manipula” cu terenurile.

Relațiile funciare și echilibrul demografic. Din motivele menționate, o problemă dificilă socială în Republica Moldova este dezechilibru demografic. Densitatea populației, cu excepția localităților amplasate în apropierea orașelor mai mari (municipiilor) este în cădere. Predomină populația cu vârsta de 50-70 ani. Factorii de influență asupra echilibrului demografic sunt multipli. Ne vom referi în special la problema noastră de discuție, și anume: influența procesului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole asupra dezechilibrului demografic.

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 interzice vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole persoanelor străine. Pentru aceasta, cadrul legislativ necesită a fi modificat. Ca exemplu: pentru investitori străini, de a permite dreptul doar în zone defavorizate, 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 [15, pag.127]. Nemijlocit, relațiile funciare sunt reglementate de Codul Funciar al Republicii Moldova, elaborat la 25.12.1991. Evoluția relațiilor funciare din 1991 până în prezent, impune elaborarea unui nou Cod Funciar, care să cuprindă abordarea tuturor aspectelor cu conținut reglementator. A fost elaborată varianta nouă a proiectului Codului Funciar, la care a participat autorul (Anexa 8), care urmează să treacă toate etapele corespunzătoare pentru a fi aprobat și pus în funcțiune. Prevederile Codului Funciar în domeniul relațiilor funciare confirmă importanța statului în reglementarea relațiilor funciare.

Politica statului promovată în reglementarea relațiilor funciare, este realizată prin intermediul Ministerului Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului al Republicii Moldova [69, pag. 12]. Dezvoltarea durabilă a resurselor funciare limitate în conformitate cu prerogativele Guvernului, promovarea politicii de stat în sectorul agroindustrial, sporirea competitivității și productivității domeniului, realizarea politicii alimentare în ansamblu, toate țin de competența Ministerului Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului. Din cele menționate constatăm că mai este încă mult de lucru în această direcție pentru a obține rezultatele dorite. Situația socială în localitățile rurale ale țării este una deplorabilă și îngrijorătoare, reprezentând rezultatul politicii statului promovate în această direcție.

Agricultura și spațiul rural reprezintă un tot unitar, în cadrul căruia se formează relațiile funciare. Abordarea integrată a problemelor din acest domeniu va contribui la obținerea rezultatelor scontate. În condițiile actuale ale dezvoltării economiei naționale, pentru formarea unui nou și modern mecanism de reglementare a relațiilor funciare, cel mai important este rezolvarea următoarelor probleme:

- Realizarea unei colaborări constructive între instituțiile statului, organizațiile de specialitate (juriști, economiști), instituțiile științifice din domeniu, producătorii agricoli, cu privire la elaborarea concepției funciare naționale în domeniul agricol, inclusiv și a dezvoltării spațiului rural, în întregime.
- Dezvoltarea și implementarea mecanismelor privind utilizarea eficientă a resurselor naturale din spațiul rural și identificare și atribuirea competențelor corespunzătoare unităților administrativ-teritoriale locale, în realizarea politicii funciare a statului.
- Elaborarea, perfecționarea și actualizarea continuă a cadrului juridic de reglementare a relațiilor funciare și, totodată, simplificarea unor norme juridice și reguli cu conținut reglementator.
- Elaborarea și aplicarea unor instrumente și mecanisme mai eficiente, reieșind din condițiile actuale a relațiilor funciare, cu conținut reglementator, care ar avea un impact pozitiv

asupra stimulării investițiilor în domeniul agricol și în spațiul rural, crearea condițiilor favorabile pentru angajarea în câmpul muncii a tinerilor specialiști, dezvoltarea relațiilor de asociere a producătorilor agricoli, realizarea unui parteneriat real între producătorii agricoli și instituțiile statului.

– Realizarea pe termen lung a unei politici fiscale stimulatorie și corecte, în concordanță cu situația actuală de dezvoltare a economiei de piață, care ar avea un impact pozitiv asupra utilizării raționale a tuturor terenurilor.

Pentru utilizarea mai eficientă a resurselor funciare agricole, a fertilității solului, pentru dezvoltarea teritoriilor localităților este nevoie de o politică funciară clară, integrată și complexă a statului, cu toate instrumentele și mecanismele realizării ei. Indiferent de formele de proprietate, utilizarea eficientă a fondului funciar și dezvoltarea spațiului rural în întregime, rămâne a fi una dintre problemele prioritare actuale și pe viitor, ale țării. Utilizarea experienței țărilor cu economie dezvoltată se poate dovedi semnificativă în procesul de formare și dezvoltare a relațiilor funciare în Republica Moldova, de realizare a reformelor economice [2, p.130]. Analizând teritoriul Republicii Moldova, se poate concluziona că cercetarea trebuie să se bazeze pe o analiză sistemică, pe cunoașterea paradigmei sinergetice și pe o abordare interdisciplinară.

Noțiunea „spațiu rural” ca un spațiu eterogen multifuncțional, ne dă posibilitatea să constatăm că el nu este numai sediul activităților agricole. În primul rând, acesta este un spațiu de activitate și trai al populației rurale. De aceea, în cadrul analizei proceselor sociale, inclusiv a relațiilor funciare, care au loc la hotarele formării acestor teritorii, este necesar de a se recurge la o abordare spațială (teritorială) și nu doar la nivel sectorial (ramural), cu atât mai mult că asemenea tendință – de abordare spațială – demult se aplică în țările industrial dezvoltate.

Dreptul de proprietate reprezintă un drept real, care permite titularului exercitarea în interes propriu a dreptului de dispoziție, posesiune și folosință asupra terenurilor sale, în corespundere cu cadrul normativ în vigoare. Structura dreptului de proprietate, este prezentată în figura 2.20.

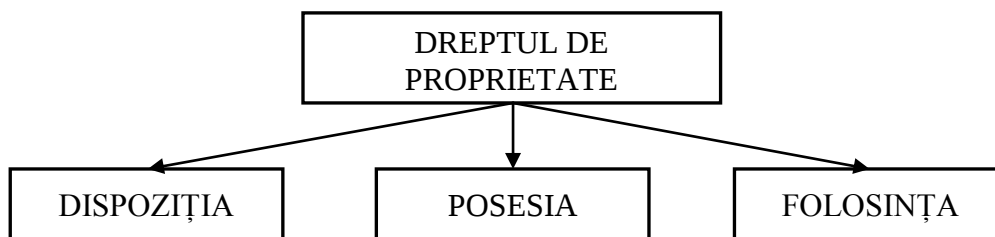


Fig. 2.20. Conținutul dreptului de proprietate

Sursa: Elaborată de autor în baza [33]

Dispoziția. Prin dreptul de dispoziție, ca parte componentă a dreptului de proprietate, se stabilește statutul juridic al terenurilor (vânzare, cumpărare, moștenire, donare, schimb). Prin dispoziție, proprietarul intră în relații juridice cu terțe-persoane, și se consideră o atribuție din cele mai importante. În mare măsură, prin această împuternicire, proprietarul se deosebește de alți deținători de terenuri. Astfel dreptul de a poseda terenul, de a-l folosi și dispune, aparține proprietarului.

Posesia. Ca parte componentă a dreptului de proprietate, posesia constă în a stăpâni terenul la egal cu proprietarul. Totodată, proprietarul în diferite cazuri, poate transmite dreptul de posesie unei alte persoane. Concomitent cu „dispoziția și posesia” folosința ca parte componentă a dreptului de proprietate, deasemenea reprezintă un atribut important. Doar în temeiul folosinței proprietarul utilizează terenul. Astfel, dreptul de folosință permite proprietarului însușirea calităților utile ale terenurilor în scopul satisfacerii necesităților.

Folosința. Arenda este una din cele mai răspândite forme de manifestare a dreptului de folosință. Ca element al relațiilor de piață, la etapa inițială, arenda este cea mai răspândită metodă de transpunere a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile [12, p.46]. Pe piața funciară existentă, ea constituie o modalitate de bază a concentrării pământului în cadrul întreprinderilor, sub diferite forme organizatorico-juridice. În cadrul relațiilor funciare (vânzare, cumpărare, schimb, donație), arenda este cel mai des aplicată. Relațiile de arendă sunt reglementate de: Codul Civil; Codul Funciar; Legea cu privire la arenda în agricultură [33, 34, 59].

În urma implementării reformei funciare, actualmente în Republica Moldova mai mult de 2/3 din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă se află în proprietate privată [30]. Suprafața medie a cotei de teren atribuite în proprietate privată, a constituit aproximativ 1,5 - 3,0 ha. Suprafața respectivă crează impedimente în realizarea calitativă a întregului complex de lucrări agricole, contribuind astfel la o concentrarea a suprafețelor agricole și a creat premisele necesare pentru dezvoltarea pieței funciare.

Tabelul 2.4. Dinamica numărului tranzacțiilor de arendă a terenurilor agricole

Indicatorul	Perioada de analiză									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
În total terenuri	13310	17227	20887	19903	35175	35565	30994	40479	33799	30594
Inclusiv terenuri agricole	12225	16091	19680	19090	33984	34804	30278	39927	33294	30035

Sursa: elaborat de autor în baza datelor din Registrul bunurilor imobile, www.date.gov.md

În baza datelor furnizate de Întreprinderea de Stat „Cadastru”, s-a efectuat o analiză a tranzacțiilor de arendă cu terenurile agricole, înregistrate în cadrul serviciilor cadastrale

teritoriale pe o perioadă de zece ani. Informația dată este reflectată în tabelul 2.4. Analizând aceste date sistematizate în tabel, observăm că numărul tranzacțiilor de arendă a terenurilor agricole este în creștere – de la 12225 tranzacții (2009), până la 30035 tranzacții (2018), înregistrându-se o creștere semnificativă de 2,5 ori.

Reflectarea grafică a creșterii numărului tranzacțiilor de arendă a terenurilor agricole este prezentată în figura 2.21. Astfel, observăm că cele mai mari creșteri ale tranzacțiilor de arendă sunt înregistrate în anii 2014 și 2016. Înregistrarea măririi numărului tranzacțiilor de arendă cu terenurile agricole, este explicată de aplicarea proiectelor de consolidare, în cadrul cărora relațiile de arendă sunt predominante. Este necesar de remarcat faptul, că implementarea relațiilor de arendă în procesul utilizării terenurilor, crează posibilități de formare și dezvoltare a întreprinderilor agricole prospere.

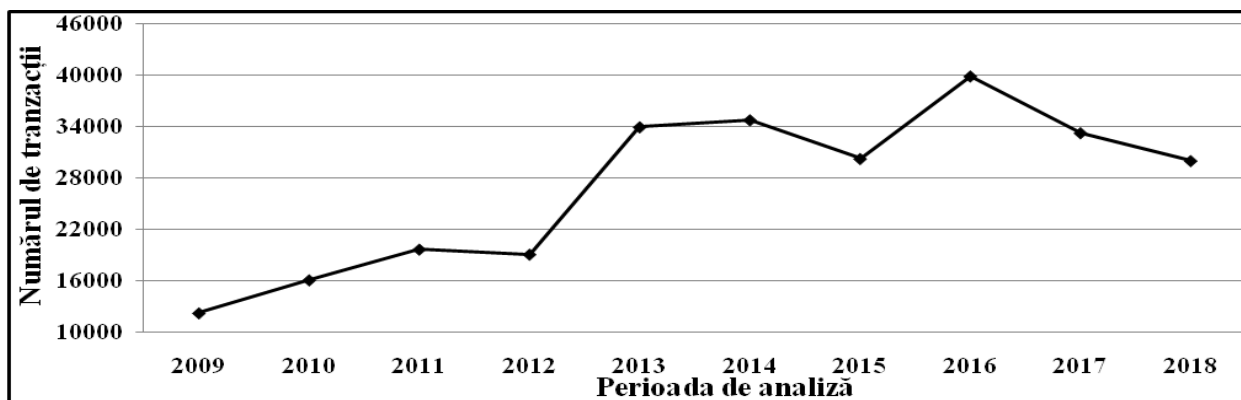


Fig. 2.21. Dinamica tranzacțiilor de arendă de lungă durată cu terenurile agricole

Sursa: elaborat de autor în baza datelor din Registrul bunurilor imobile, www.date.gov.md

În rezultatul cercetărilor efectuate asupra relațiilor de arendă în Republica Moldova, se ivesc mai multe întrebări logice, printre care: în ce măsură este respectat cadrul legislativ-normativ? Care este experiența dezvoltării relațiilor de arendă în alte țări? Cum este organizată modalitatea de plată pentru arendă? Care este imaginea actuală a relațiilor de arendă și ce-i motivează pe deținătorii de terenuri agricole să recurgă la relațiile de arendă? Cum vor evalua relațiile de arendă în viitor?

Metodele de bază ale reglementării relațiilor de arendă sunt cele legislative și administrative. Printre cele legislative, de bază pot fi menționate: Codul Funciar, Codul Civil, Legea cu privire la arendă. Formele organizatorico-juridice ale întreprinderilor agricole existente în Republica Moldova sunt implicate în mod diferit în relațiile de arendă. În tabelul 2.5 este prezentată informația sistematizată în baza datelor din Cadastrul funciar al Republicii Moldova, referitoare la suprafața terenurilor implicată în procesul de arendă. Datele din tabelul 2.5 confirmă faptul, că cea mai mare din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă din

cadrul întreprinderilor agricole, sunt terenurile arendate (60%). Suprafața mare a terenurilor agricole implicată în relațiile de arendă, este o dovadă a importanței acestor relații în procesul uilizării acestor terenuri.

Tabelul 2.5. Suprafața terenurilor agricole arendate în cadrul formelor organizatorico-juridice ale întreprinderilor (2018)

Indicatorul	Formele organizatorico-juridice ale întreprinderilor				În total
	Cooperative agricole	Societăți pe acțiuni	Societăți cu răspundere limitată	Gospodării țărănești	
În total terenuri, ha	82518,79	29629,32	780579,41	493470,45	1386197,97
Inclusiv: terenuri proprii	920,67	6905,12	101862,39	385898,41	495586,59
terenuri arendate	81598,12	22724,20	678717,01	107572,04	890611,37
Ponderea terenurilor arendate, %	98	76	87	21	64

Sursa: *Elaborat de autor în baza datelor Cadastrului funciar [27]*

Repartizarea suprafețelor de terenuri agricole arendate după formele organizatorico-juridice ale întreprinderilor, este reflectată grafic în figura 2.22. Se constată că ponderea cea mai mare a terenurilor agricole arendate se află în cadrul cooperativelor agricole (98%), după care urmează în descreștere: societățile cu răspundere limitată (87%), societățile pe acțiuni (76%), și gospodăriile țărănești (21%).

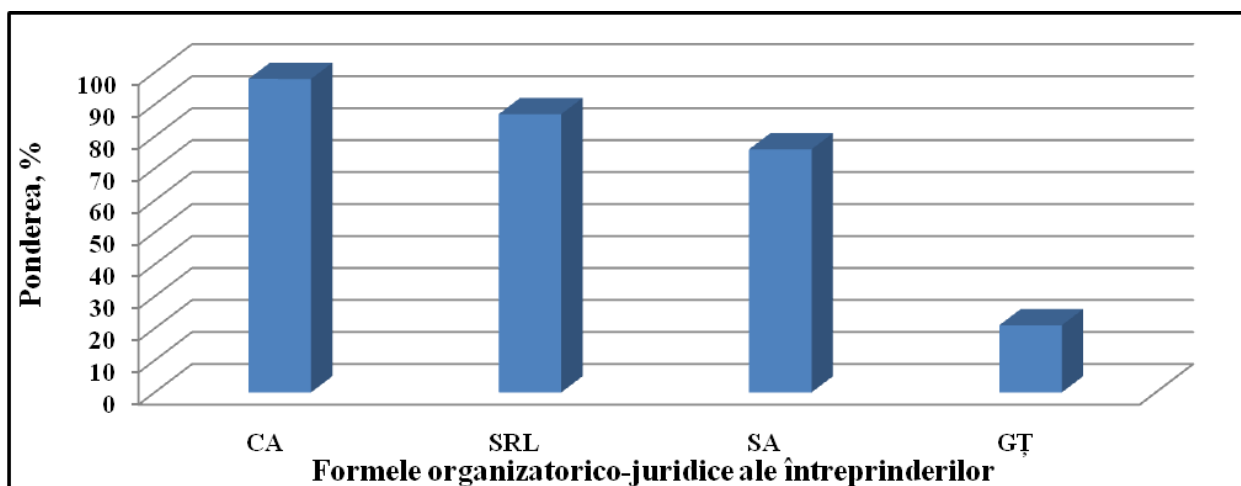


Fig. 2.22. Ponderea terenurilor agricole arendate în cadrul formelor organizatorico-juridice (2018)

Sursa: Elaborată de autor în baza datelor Cadastrului funciar pentru anul 2018 [27]

Cine sunt cei care arendează pământul? O problemă importantă în cadrul relațiilor de arendă constă în disproporția dintre numărul de arendași și de arendatori [12, p. 47]. Cei care iau terenul în arendă fac parte din categoria de persoane cu un nivel social mai înalt și un capital

financiar suficient, pentru a realiza activități economice în domeniul agricol. Nivelul social mai înalt al arendașilor este determinat de o pregătire profesională mai bună, de o poziție socială deținută în perioada de inițiere a reformei funciare și de vârstă. O parte din arendași în perioada respectivă, ocupau mai multe funcții de conducere în diverse direcții economice din domeniul agricol, vârsta medie a lor fiind mai mică, comparativ cu cei care oferă pământul în arendă. Majoritatea arendașilor din localitățile rurale fac parte din reprezentanții de elită a locuitorilor, care sunt cei mai bine pregătiți din punct de vedere profesional și financiar.

În sistemul relațiilor de arendă din Republica Moldova, sunt implicate suprafețe de terenuri agricole destul de considerabile, fapt ce neutralizează afirmația despre împărțirea pământului în cote mici în rezultatul reformelor funciare și crearea obstacolelor în implementarea tehnicilor moderne noi, a normelor agrochimice etc. Rămâne nerezolvată și problema privind aspectele calitative ale arendării pământului, începând cu „starea de spirit” a țăranului, adevărat proprietar funciar, care este nevoit să dea cota sa în arendă, și până la interesele statului, legate de politica fiscală promovată, potențialul întreprinderilor de a produce producție și eficiența ei.

Care este motivul adevărat care îi impun pe proprietarii terenurilor agricole să dea pământul lor în arendă? Proprietarii de terenuri, nefiind în stare să le cultive, sunt gata să le transmită în orice condiții arendașului [12, p.47]. În situația dată, proprietarul de teren are de ales una din trei variante posibile a dilemei „cum să procedeze în continuare cu pământul”: să-l dea în arendă, să-l prelucreze de sine stătător sau să-l înstrăineze. Orice variantă posibilă are la bază cauzele sale. Cauza principală, care îi determină pe proprietarii de pământ să recurgă la relațiile de arendă, constă în imposibilitatea lor de a-l lucra manual, adică în lipsa de mijloace tehnice, tehnologii moderne. Pot fi identificate și alte cauze, pentru care proprietarii recurg la relațiile de arendă, cum ar fi:

- starea sănătății și vârsta înaintată;
- dificultățile legate de realizarea producției;
- neposedarea cunoștințelor necesare unei gospodării eficiente;
- nivelul scăzut al subvenționării agricole.

Toate acestea împiedică dezvoltarea pieței funciare. Se creează condițiile în care cei care arendează pământul devin monopolști și impun condițiile proprii proprietarilor de terenuri.

Rolul contractului în consolidarea relațiilor de arendă. Conform reglementărilor Codului Civil, contractul de arendă este întocmit în formă scrisă. În condițiile în care contractul de arendă este încheiat pe un termen mai mare de 5 ani, conform legislației în vigoare, el va fi

necesar de a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile. În condițiile când termenul de arendă nu depășește perioada de 5 ani, contractul va fi înregistrat în cadrul unității administrativ teritoriale. Relațiile de arendă în domeniul agricol, reieșind din particularitățile sale specifice, nu pot fi autentificate pe un termen mai mic de un an.

Cu toate că doar forma scrisă a contractului de arendă este cea legală, practica cunoaște și forma orală a încheierii contractelor. În unele localități rurale se mai păstrează tradiția înțelegerii orale, care se întâlnește în relațiile de arendă. Asemenea „înțelegeri” sunt specifice în cadrul gospodăriilor țărănești, unde de regulă, ambele părți implicate sunt locuitori din aceeași localitate. Contractele de arendă în formă scrisă se încheie mai frecvent în cadrul întreprinderilor de tipul „societate pe acțiuni” și „societate cu răspundere limitată” iar cu „gospodăriile țărănești” și cu „întreprinderile individuale”, fiind stabilite raporturi de rudenie, raporturile nu sunt încadrate în cadrul legal, fiind încheiate contracte orale. În corespundere cu reglementările cadrului legislativ, normativ în vigoare, contractul de arendă se întocmește în două exemplare: un exemplar este eliberat arendașului și al doilea arendatorului. Practica demonstrează că mulți proprietari de pământ, care transmit terenul în arendă, nu dețin un exemplar al contractului din diverse motive.

O altă problemă a relațiilor contractuale de arendă ține de înregistrarea contractelor de arendă funciară. Contractul de arendă a pământului, la fel ca și orice alt document juridic, este necesar de a fi înregistrat pentru a avea putere juridică. Din diferite motive, nu întotdeauna acest lucru este realizat. O bună parte din contractele de arendă nu sunt în genere înregistrate, deci nu au valoare juridică. Ținând cont și de faptul că nu întotdeauna proprietarii de teren recurg la încheierea contractului de arenda, putem conchide, că majoritatea arendatorilor nu se încadrează în cadrul reglementării juridice a relațiilor de arendă. Pentru a exclude eventualele conflicte ce pot apărea între proprietar și arendaș, este necesar ca contractul de arendă să fie întocmit în mai multe exemplare, acestea urmând a fi înregistrate la organele respective.

Referitor la termenul de încheiere a contractului de arendă, se constată că cel mai des el este încadrat în limitele de până la 3-5 ani. Ceea ce constituie o confirmare a consolidării relațiilor de arendă și a creșterii gradului de încredere, atât a proprietarilor-arendatori, cât și a arendașilor în asemenea formă de activitate economică. Este știut faptul, că cu cât mai mare este termenul de încheiere a contractului de arendă, cu atât mai mult se poate afirma că se instituie o atmosferă de încredere în relațiile de arendă în agricultură. Starea de instabilitate, de neîncredere care s-a instalat în relațiile economice din sectorul agrar, împiedică încheierea contractelor pe termen lung. În același timp, arenda de scurtă durată constituie un obstacol pentru efectuarea

investițiilor în domeniu, a schimbărilor cu conținut structural și a altor activități orientate în perspectivă.

Practica altor țări cu o piață funciară dezvoltată, demonstrează că relațiile de arendă, ca tranzacție are un viitor stabil. Acest interes față de arendă, se manifestă prin tendința continuă de creștere a veniturilor în domeniu. Conservatismul țăranilor îi orientează în majoritatea cazurilor preferințial, de a recurge la relațiile de arendă în schimbul celor de vânzare-cumpărare. La etapa actuală o explicație față de această preferință a țăranilor poate fi și prețurile mici la vânzare-cumpărare, față de alte țări. Dezvoltarea relațiilor de arendă constituie o prioritate a statului. Aceasta va include: cadrul legislativ, raporturi la credite bancare, politica fiscală, politica stimulatorie față de întreprinderile mici, servicii de procesare etc.

2.3.5 Consecințele revitalizării relațiilor funciare de piață în cadrul economiei naționale

Privatizarea terenurilor. Noțiunea de privatizare este aplicată în condițiile trecerii de la proprietatea publică a statului, conform reglementărilor cadrului legislativ existent, la proprietatea privată. Practica demonstrează, că această transmitere poate fi atât gratuită, cât și în baza unei plăți simbolice. În spațiul Republicii Moldova, istoric au avut loc ambele forme de privatizare. Conform reformei desfășurate în anii 1918-1935 (reforma lui Ferdinand), țăranii au primit sectoare de teren în baza unei plăți simbolice. Reforma funciară desfășurată cu începere din 1992, a prevăzut privatizarea gratuită a terenurilor.

Parcelarea excesivă. Metoda de privatizare a terenurilor agricole implementată, începând cu anul 1992, prevedea, conform titlului provizoriu de proprietate, o cotă de proprietate funciară egală pentru toți în cadrul unei unități administrativ-teritoriale. Esența cotei de teren echivalent a fost de a atribui fiecărui țăran suprafețe egale de teren. Scopul a fost atins doar parțial. În primul rând, fondul funciar destinat privatizării în diferite primării a fost diferit. În al doilea rând, un hectar de teren agricol cu gradul de bonitare de 100, nu poate fi echivalent cu un teren care are suprafața de 2 hectare și bonitatea de 50 grade. Aceste realități s-au evidențiat mai târziu în cadrul implementării relațiilor funciare.

Putem constata, că reforma funciară care a avut ca scop împrăștierea țăranilor cu pământ, a avut un impact, atât pozitiv, cât și negativ, asupra dezvoltării economiei țării în ansamblu. Fragmentarea excesivă a terenurilor agricole care a avut loc în Republica Moldova a fost realizată în corespundere cu politica statului, orientată spre atribuirea în proprietate privată a terenurilor agricole. Redistribuirea cotelor de teren echivalent în rezultatul implementării reformei funciare, nu putea fi evitată. Aici este necesar de menționat faptul, că în majoritatea

țărilor din Europa Apuseană, sunt implementate de mai mulți ani la rând proiecte de consolidare a terenurilor agricole. În Republica Moldova, suprafața cotelor de teren echivalent a fost diferită în majoritatea localităților, în funcție de mărimea determinată a fondului de privatizare. Cele mai mici cote de teren echivalent au fost stabilite în raioanele de Centru (Strășeni, Călărași, Nisporeni etc.), cele mai mari – în unele primării din raioanele din Sudul republicii (Cahul, Cantemir, Ștefan-Vodă etc.) [12, 20].

În literatura de specialitate sunt aduse argumente forte și în defavoarea mecanismului și elementelor reformei funciare [30, pag.10]. „Cota de teren echivalent” a constituit principala unitate de măsură în cadrul realizării reformei funciare. Inițial, „cota de teren echivalent” includea atribuirea terenurilor în suprafețe egale fiecărei persoane care avea, conform legislației, dreptul la teren. În realitate „cota de teren echivalent” a fost substituită cu „o suprafață fizică” egală. De asemenea, nu s-a luat în considerație că suprafața fondului de privatizare, în fiecare localitate a fost diferită. În realitate, suprafețele atribuite au oscilat între 0,6-0,4 ha și chiar mai mici. Astfel, din start țăranii au fost puși în situații diferite.

Parcelarea excesivă a avut un conținut subiectiv. Locuitorii satelor cunoșteau bine localitățile lor. Fiecare sat dispunea de terenuri „bune, medii și rele”, iar după amplasare – „lângă sat, la o distanță medie și departe de sat”. Această realitate a impus țăranii să solicite cel puțin 6 variante de amplasare a terenurilor (după fertilitate și după amplasare spațială). În unele sate subiectivismul a ajuns mai departe, terenurile au fost repartizate în dependență de probabilitatea grindinei, secetei, posibilitatea irigației etc. Aceste probleme erau ridicate de adunarea generală a satului și nu puteau fi ignorate. Totodată, ele au avut în final un impact negativ – au dus la o parcelare și dispersare excesivă a terenurilor, nejustificată. Astfel, o cotă de teren a fost parcelată în medie în 5-7 terenuri, amplasate unul de altul la o distanță de 5-7 km și chiar mai mult în unele situații. Privatizarea, inclusiv parcelarea excesivă, s-a efectuat fără o metodologie argumentată științific cu referință la protecția resurselor naturale limitate.

În Republica Moldova, aproximativ 1,1 mil. de proprietari care dețineau 1,7 mil. ha, au primit peste 3 mil. de terenuri (parcele) cu suprafața medie de 0,3-0,5 ha [11, 30]. Un rol negativ la avut și forma terenurilor atribuite. Suprafețele mici cu dimensiuni de 400-500 m lungime și 8-10 m lățime, deasemenea au fost neefective. O influență negativă a avut-o parcelarea plantațiilor de vie și livadă, luând în considerație soiurile și sorturile. După o parcelare excesivă a terenurilor agricole produsă de privatizarea pământului, consolidarea lor reprezintă un proces pozitiv, orientat spre optimizarea dimensiunilor, aplicarea tehnologiilor avansate și, în final, spre ridicarea nivelului de viață în sectorul rural al republicii [12, 15, 30].

Erorile admise în amplasarea hotarelor. Identificarea drepturilor în natură. O altă problemă a procesului de parcelare constă în faptul, că executarea nemijlocită a lucrărilor a fost efectuată cu grave erori, care nu pot fi rectificate nici în prezent [12]. În prezent, sunt supuse discuțiilor publice proiectul noului Cod Funciar și proiectul Legii cu privire la renta viageră, care în perspectivă poate deveni un instrument eficient în tranzacțiile funciare, în paralel cu celelalte mecanisme de optimizare a terenurilor agricole utilizate în Republica Moldova [12, pag.34].

Un mecanism de optimizare a suprafețelor de teren agricol, implicate anterior în cadrul reparcelării excesive, utilizat în multe țări, îl constituie renta viageră agricolă. Tehnologiile de lucru a terenurilor agricole tot mai mult solicită dimensiuni optime ale întreprinderilor. Această necesitate a optimizării revine din concurența cu țările membre a UE. Soluționarea problemei de „optimizare” revine din necesitatea rectificării erorilor admise în procesul de implementare a Programului „Pământ”. Parcelarea excesivă, dimensiuni reduse, piețe de desfacere restrânse minimizează veniturile, capacitatea de cumpărare, de investiție, influențează negativ asupra producătorilor agricoli.

Erori tehnice. În procesul împrumutării țăranilor cu pământ agricol au fost comise, de către executorii lucrărilor cadastrale, diferite erori tehnice:

- identificarea incorectă a punctelor inițiale și respectiv calcularea incorectă a coordonatelor;
- liniile și unghiurile măsurate incorect;
- azimutul liniei inițiale – incorect.

Din aceste considerente, informația spațială din planul cadastral obținută nu coincide cu situația din teren. În baza erorii comise, suprafața terenului din documentul de drept (titlu) nu corespunde (este mai mare sau mai mică) cu cea din teren.

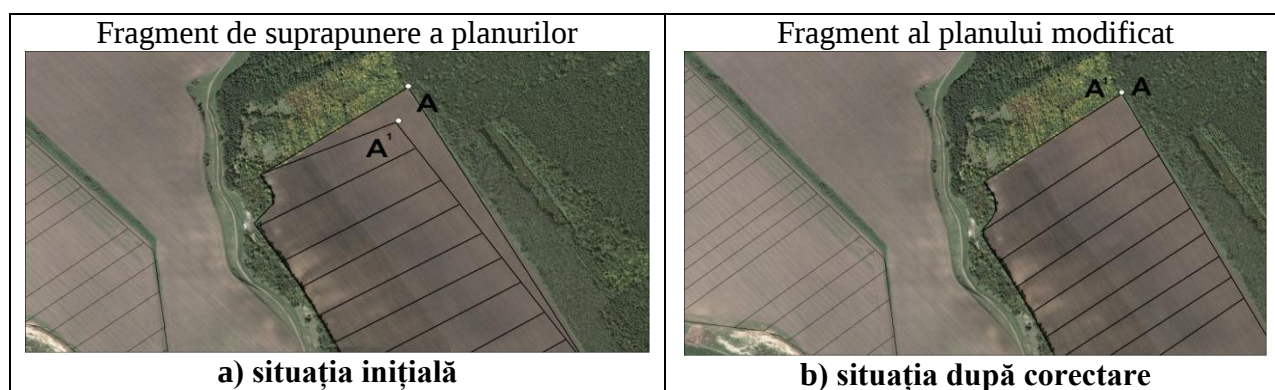


Fig. 2.23. Erori în amplasarea punctelor de hotar al terenurilor

Sursa: Elaborată în baza informației grafice a Cadastrului bunurilor imobile [122]

În figura 2.23 găsim o variantă, când din motivul măsurării incorecte a liniilor și unghiurilor punctual „A” s-a strămutat în „A’”. O asemenea eroare necesită rectificare. Prin aceste erori este

afectat dreptul de proprietate. În acest caz, în rezultatul procesului de corectare a erorilor, suprafața proprietăților deja înregistrate va fi mai mare.

Alt exemplu de admitere a unei eroari tehnice este reflectat grafic în figura 2.24, caz în care poligonul din imagine a fost strămutat la o distanță anumită de situația reală. Una dintre căile de depistare a erorilor este suprapunerea măsurătorilor terestre și a planurilor „orthofoto”. La etapa identificării hotarelor dreptului în natură specialiștii nu dispuneau de “orthofoto”. După obținerea materialelor “orthofoto” a devenit posibilă aplicarea lor în analiza erorilor admise.

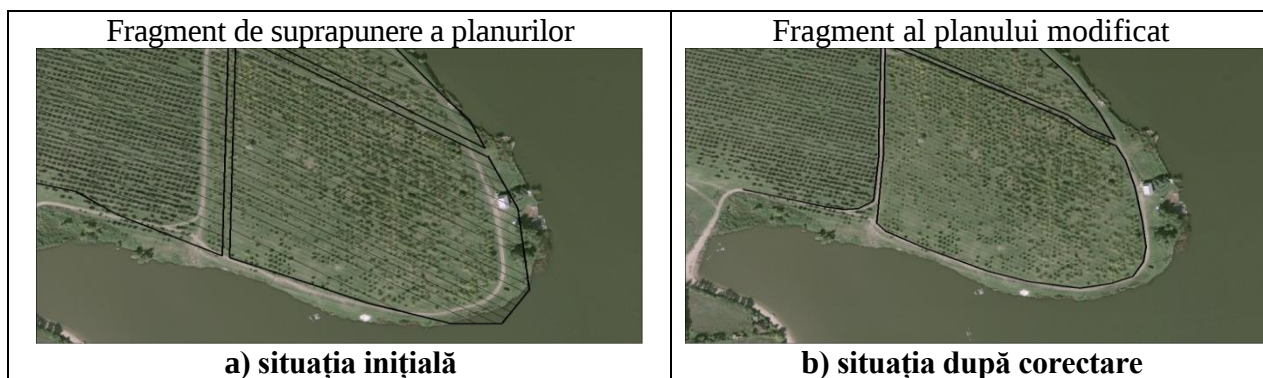


Fig. 2.24. Erori în execuția măsurătorilor terestre

Sursa: geoportal.md [122]

În figura 2.24 (a), prin suprapunerea planului cadastral cu planul „orthofoto”, a fost determinată situația reală a poligonului măsurat în natură. Prin suprapunere determinăm că o porțiune din planul cadastral este incorect amplasată. Figura 2.24 (b), ne demonstrează varianta corectă modificată a amplasării parcelelor.

Un alt tip de erori tehnice admise, se referă la corectitudinea amplasării azimutului la măsurarea poligonului (figura 2.25). Asemenea erori nu aduc prejudicii materiale proprietarilor, din aceste considerente, rectificarea lor ține de activitatea registratorului. Soluționarea acestor erori este la dispoziția autorităților publice. Proprietarii nu au interes în rectificarea unor asemenea erori.

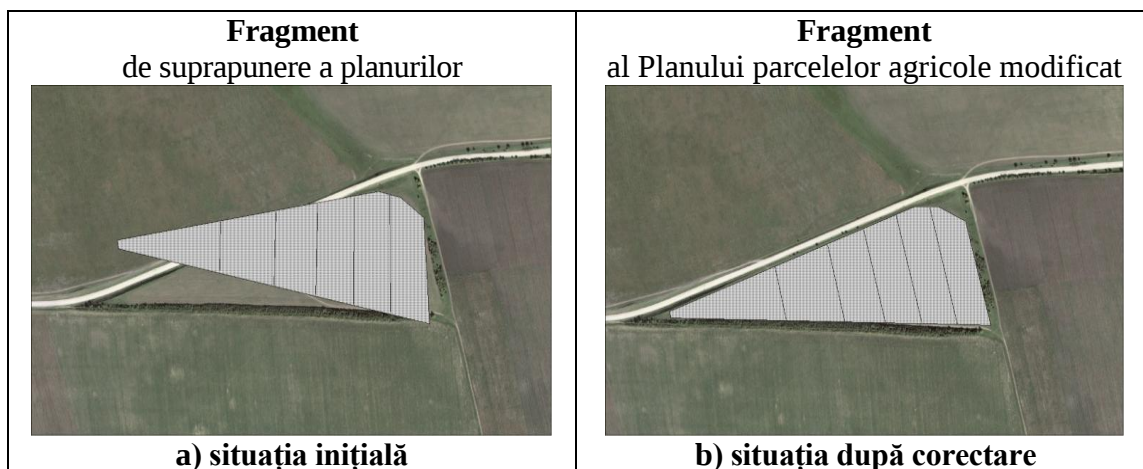


Fig. 2.25. Erori în determinarea corectă a orientării liniilor

Sursa: geoportal.md [122]

Exemplul din figura 2.25 reflectă cazurile amplasării eronate azimutal a liniilor poligonului respectiv. Aici observăm, că conținutul erorii admise se referă la amplasarea incorectă, față de un drum a unui teren arabil, fâșii forestiere. Rectificarea acestor erori este efectuată prin următoarele metode:

- stabilirea corectă a punctelor de reper prin măsurări în natură;
- amplasarea corectă a poligonului prin suprapunere cu planul „ortofoto”.

Astfel constatăm posibilitatea utilizării planului „orthofoto” în scopul corectării erorilor.

Erori juridice. Printre erorile juridice mai răspândite sunt două categorii. Prima categorie se referă la situațiile când proprietarii terenurilor nu se conduc de planul cadastral, elaborat și aprobat în modul stabilit, în procesul de utilizare a terenurilor. Rezultatul este diferit. Sunt cazuri când sunt eronate chiar și suprafețele (figura 2.26).

Motivul nerespectării planului cadastral poate fi diferit. Obligatoriu rămân necesitatea rectificării încălcării legislației admise. Respectarea planului cadastral și expunerea corectă în natură rămâne soluția acestei probleme. Nerespectarea planului cadastral, din practica altor țări, rămâne un obstacol în aplicarea politicilor de subvenționare.

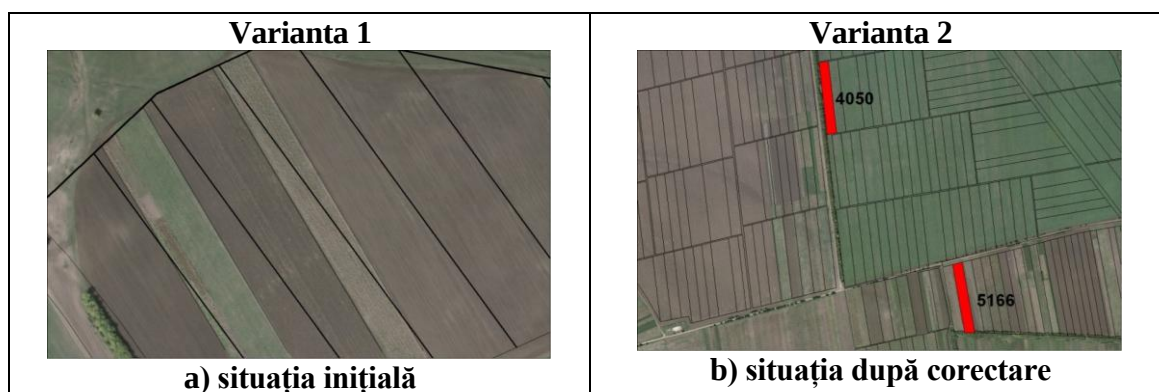


Fig. 2.26. Necoincidența planului cadastral cu sectorul în natură

Sursa: geoportal.md [122]

Un alt tip de erori juridice reprezintă cazurile când, din diferite motive, proprietarii dețin două documente de drept, dintre care unul este înregistrat în Registru. Al doilea document nu este înregistrat. Subiectul utilizează în natură terenul din documentul al doilea. Ambele terenuri se află la o distanță unul de altul. Motivile apariției unor asemenea situații se află în istoria implementării reformei funciare, cu referință la împrumutarea cu teren în Republica Moldova și nivelul de corectitudine a acțiunilor întreprinse de autoritățile locale și a preciziei măsurătorilor terestre. Soluția poate fi găsită prin:

- rectificarea documentelor de drept;
- readucerea lotului și a documentelor la coincidență.

Concluzia proprietarilor care amiabil acceptă o variantă va fi prioritară.

Instabilitatea demografică cu care se confruntă la etapa actuală Republica Moldova are mai multe cauze, una dintre care este necesar de a fi recunoscută: consecințele implementării reformei funciare în domeniul agricol – migrația masivă a populației rurale. Premisele unei migrații intensive a populației se făceau văzute deja la etapa inițială a implementării reformei funciare. Populația Republicii Moldova la această etapă era în majoritate rurală (mai mult de 50%). Reforma funciară a creat o situație de șomaj în localitățile rurale. Mărimea cotei de teren echivalent de 1-6 hectare nu putea crea locuri de muncă pentru majoritatea populației din localitățile rurale.

La prima etapă a migrației, de acest fenomen au fost atacate localitățile rurale mici și îndepărtate. Etapa a doua a migrației a inclus toate localitățile rurale, iar vectorul migrației erau orașele mai mari, inclusiv mun. Chișinău. Etapa a treia a migrației, include toate localitățile, inclusiv orașele mai mari, iar vectorul migrației este UE sau Rusia.

Figura 2.27, prezintă o informație privind dinamica populației în sectorul rural, începând cu anul 1991 (din 1997 fără populația din partea stângă a Nistrului și din mun. Bender), an când începe perioada de reformare a relațiilor funciare în Republica Moldova. Dacă vom accepta anii 1991 – 1992 ca o perioadă inițială, atunci în perioada următoare (1997 – 2018) vom constata o scădere esențială în balanța populației rurale.

Este evident faptul, că micșorarea numărului populației rurale care a avut loc în perioada menționată continuă și în prezent, fiind și rezultatul reformării relațiilor funciare. Aceasta confirmă încă o dată, că relațiile funciare au un conținut social și economic. Astfel, planificarea și realizarea acțiunilor în scopul reformării relațiilor funciare pe viitor, se va realiza reieșind din impactul lor asupra aspectelor social și economic.

Particularitățile utilizării fondurilor fixe. Privatizarea terenurilor și implementarea relațiilor funciare de piață au avut și un alt aspect, consecințele cărora se simt și la etapa actuală. Economia domeniului rural de până la reforma funciară a fost bazată pe întreprinderi mari, ferme animaliere mari, tehnică concentrată corespunzător întreprinderilor etc.

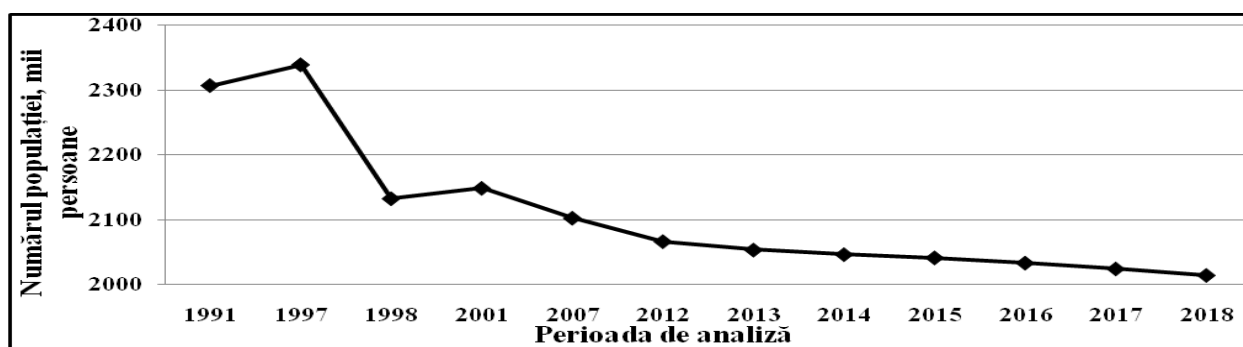


Fig. 2.27. Dinamica populației totale rurale în Republica Moldova

Sursa: <http://www.statistica.md/>

Parcelarea terenurilor agricole la suprafețe de la 1ha până la 5 sau 6 ha, a creat o situație când infrastructura rurală nu putea fi utilizată eficient. Astfel au fost practic distruse fermele animaliere fără ca lichidarea lor să fi adus careva rezultate economice. Sistemele de irigare sau desecare nu puteau fi racordate la dimensiunile proprietăților. Tehnica agricolă nu putea fi aplicată eficient, reieșind din dimensiunile terenurilor.

Acțiunile întreprinse apoi prin crearea Societăților cu răspundere limitată (SRL), Societăților pe acțiuni (SA), au creat o altă problemă în procesul de privatizare – utilizarea ilegală de către SRL a mijloacelor tehnice, a cotelor valorice în ansamblu. Această situație poate fi calificată ca un neajuns esențial în implementarea reformei relațiilor funciare.

2.4 Concluzii la capitolul 2

1. Sistemul de reglementare a relațiilor funciare reprezintă veriga principală a procesului de reglementare în ansamblu și include următoarele componente:

- cadrul legislativ de desfășurare a procesului de reglementare a relațiilor funciare;
- structura instituțională a Sistemului de reglementare a relațiilor funciare;
- structura registrelor dreptului funciar, care însoțesc procesul de reglementare a relațiilor funciare;
- piața funciară, care implementează în practică concepția reglementării relațiilor funciare [cap.2.1, pag. 48, alin. 4], [124].

2. În procesul de reformare a relațiilor funciare în Republica Moldova (perioada 1992 - 2020), Sistemul de reglementare existent la etapa respectivă a fost distrus iar altul nu a fost creat. Ca rezultat, relațiile funciare bazate pe proprietatea privată au rămas fără un sistem de reglementare. Lipsa Sistemului de reglementare a relațiilor funciare a provocat o criză demografică și economică în domeniul rural. Astfel, crearea unui Sistem de reglementare a relațiilor este o primă necesitate în domeniul agrar [cap.2.1, pag. 48], [cap.2.2, pag. 58-59], [cap.2.3, pag. 59-67], [20].

3. Procesul de reglementare a relațiilor funciare agrare are o influență majoră asupra întregului domeniu rural. Totodată, privatizarea terenurilor agricole s-a dovedit a fi prea puțin pentru dezvoltarea socială și economică. Pentru aceasta, mai este necesară implementarea unei metodologii și a unui Sistem de reglementare a relațiilor funciare [cap.2.1, pag. 48-49], [124].

4. Analiza situației confirmă că întreprinderile agricole bazate pe proprietatea privată devin destul de competitive atunci când ating dimensiuni optime și se află sub influența sistemului de subvenționare a statului. Studiul argumentează că, pentru a aplica în practică aceste concluzii este necesară intervenția statului prin implementarea programelor respective, inclusiv:

- de subvenționare a întreprinderilor agricole mici și mijlocii;
- de investiții în agricultura;
- de creare a infrastructurii locale de dezvoltare;
- de acordare a facilităților fiscale;
- de instruire, perfecționare și conștientizare a producătorilor agricoli [cap.2.2, pag. 50-58], [121].

5. În baza studiului, s-a demonstrat că implementarea relațiilor funciare noi în domeniul rural (agricol) a provocat o diminuare demografică, care durează deja de peste 25 de ani. Sistemul de reglementare a relațiilor funciare trebuie să intervină, în primul rând, cu măsuri concrete de redresare a situației demografice. Obiectul programelor de redresare a situației trebuie să fie populația băștinașă. Miza pe investitorii străini, care vor compensa exodul demografic din satele Moldovei, nu va da rezultate pozitive [cap.2.3.5, pag. 84], [19].

6. Sistemul de reglementare a relațiilor funciare trebuie să se axeze în viitorii 10-15 ani pe trei probleme importante:

- *sociale*, stoparea migrației, revenirea populației, condiții de viață la nivel înalt;
- *economice*, subvenționarea producătorilor agricoli, creditarea investițiilor, piața de desfacere;
- *ecologice*, protecția resurselor naturale limitate.

Toate acestea necesită a fi începute prin crearea unui cadru legislativ nou (Cod funciar nou) [cap.2.3, pag. 59-61], [121, 122, 124].

7. Sistemul de reglementare a relațiilor funciare se propune a fi compus din două niveluri cu funcții și împuterniciri concrete. La *nivel republican (central)*, Sistemul de reglementare a relațiilor funciare va avea funcțiile:

- elaborarea politicilor în domeniu;
- elaborarea cadrului legislativ;
- elaborarea cadrului metodico-metodologic.

La *nivelul autorităților publice locale*, Sistemul va implementa metodologiile de reglementare a relațiilor funciare [cap.2.3, pag. 61], [cap.2.3.2, pag. 64-65], [cap.2.3.4, pag. 72-73], [124].

8. Analiza pieței funciare, în calitate sa de componentă a Sistemului de reglementare a relațiilor funciare, demonstrează un nivel satisfăcător de activitate. Totodată, din lipsa Sistemului de reglementare a relațiilor funciare se păstrează primejdia vânzării-cumpărării terenurilor agricole persoanelor străine. Această primejdie poate crea o situație și mai drastică în domeniul

rural. În acest context, sunt necesare norme juridice și competențe respective date Sistemului de reglementare a relațiilor funciare [cap.2.3.4, pag. 67-71], [80,124].

9. Terenurile agricole nu pot fi vândute persoanelor străine din următoarele motive:

- cetățenii străini nu investesc în agricultura Republicii Moldova dar transmit terenurile altor utilizatori;
- populația băștinașă nu poate concura cu persoanele străine în procesul de vânzare-cumpărare;
- toate țările UE nu vând terenuri agricole cetățenilor din alte țări, care nu sunt membre a UE;
- practica țărilor care au aderat la UE în anii precedenți, confirmă necesitatea de a interzice vânzarea terenurilor agricole persoanelor străine [cap.2.3.4, pag. 67-71], [15].

10. Pentru a redresa situația în domeniul rural, caracterizată printr-un dezechilibru demografic, necesită a fi create, pe o perioadă de timp, condiții prioritare (facilități, privilegii) păturii tinere a populației în procesul de vânzare-cumpărare a terenurilor. În calitate de condiții prioritare pot fi: creditele privilegiate, subvențiile, facilitățile fiscale etc. Toate acestea trebuie prevăzute într-un program de stat [cap.2.3.4, pag. 72-73], [15, pag.127].

11. Recunoașterea faptului, că concentrarea suprafețelor de terenuri agricole în mâinile unui număr limitat de persoane (proprietari) duce spre monopolizarea fondului funciar agricol, creează condiții favorabile de apariție a marilor latifundii care sunt străine intereselor populației rurale, procesului de dezvoltare armonioasă a localităților sătești și necesită reglementări juridice (modificarea cadrului legislativ) [cap.2.1, pag. 49, alin. 3], [15, pag.127].

12. Permisivitatea persoanelor străine de a cumpăra terenuri agricole (productive) nu va soluționa problema crizei financiare a fermierilor autohtoni, nu va „invada” Moldova cu fermieri competenți străini. Dacă aceasta nu se va întâmpla, atunci finanțele care vor ajunge în Moldova vor fi orientate nu spre intensificarea agriculturii, dar spre diferite „manipulări” cu fondul funciar pentru a obține venituri în baza tranzacțiilor funciare [cap.2.3.4, pag. 70-71], [15, pag.128].

13. Dezechilibrul demografic, care persistă în majoritatea localităților rurale, este rezultatul erorilor admise în cadrul reformelor economice promovate. Nesoluționarea acestei probleme poate amenința statalitatea Republicii Moldova. Totodată, „de la sine” problema nu se va soluționa. Sunt necesare implicații semnificative din partea statului pe un complex întreg de dimensiuni, inclusiv ce țin de procesul vânzării-cumpărării terenurilor destinate agriculturii. În acest context, trebuie oferite stimulente pentru a încuraja achiziția terenurilor agricole de către tinerii fermieri [cap.2.3.5, pag. 84], [15, pag.128].

14. Practica țărilor UE, confirmată de SUA în procesul de implementare a politicilor de utilizare a landşafturilor, orientează metodologic și Republica Moldova spre crearea unor politici în care:

- cetățenii sunt încurajați multilateral de a reveni în localități rurale;
- metodologiile moderne de utilizare a terenurilor agricole sunt aplicate doar sub acțiunile Sistemului de reglementare a relațiilor funciare;
- terenurile agricole sunt resurse naturale limitate și necesită o utilizare durabilă [cap.2.3, pag. 60], [cap.2.3.4, pag. 71].

3. ASPECTELE METODOLOGICE PRIVIND ÎMBUNĂTĂȚIREA REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Metodologia reglementării relațiilor funciare, în calitate de știință, reprezintă totalitatea metodelor (regulilor, principiilor, căilor, procedurilor) de cunoaștere a realității, a relațiilor funciare existente și aplicarea acestora în scopul transformării lor (raporturilor între subiecți) în conformitate cu solicitările societății în dezvoltare. Relațiile funciare reprezintă o direcție specifică de dezvoltare a relațiilor sociale și economice, care țin de utilizarea rațională (durabilă) a pământului. În acest context, relațiile funciare stau la baza implementării politicilor sociale și economice, impunându-se ca o necesitate obiectivă, în scopul asigurării securității alimentare a țării, și respectiv, utilizarea durabilă a resurselor funciare.

Particularitățile procesului de reglementare a relațiilor funciare reies din necesitatea aplicării corecte în timp și în spațiu a unui complex de principii și metode concrete, scopul cărora este de a crea condiții favorabile de dezvoltare a obiectului (fondului funciar) și subiectului [19,pag.47]. Relațiile funciare, indiferent de conținut, nu se pot desfășura la voia fiecărui subiect, absolut liber. În cadrul relațiilor funciare, actorii respectă un complex de norme, restricții, reguli, obligațiuni. Toate acestea ne demonstrează, că relațiile funciare inevitabil sunt influențate, reglementate.

Procesul de reglementare a relațiilor funciare are un conținut orientat social, economic și ecologic. Scopul principal al reglementării relațiilor funciare, constă în crearea tuturor condițiilor favorabile pentru o utilizare mai eficientă a fondului funciar și a spațiului natural în ansamblu, în corespundere cu necesitățile și interesele dezvoltării societății și a proprietarilor de teren. Comparând cele menționate cu realitatea din Republica Moldova, care se află la o etapă de reformare profundă a relațiilor funciare, ne confruntăm cu o situație contradictorie.

Pe parcursul anilor de independență, condițiile sociale, economice și ecologice nu au devenit mai bune. Relațiile funciare, mai ales în spațiul rural, sunt foarte complicate, iar reglementarea lor necesită cunoștințe temeinice, resurse financiare și umane [19]. Este imposibil a întreprinde măsuri efective fără a cunoaște realitatea. La rândul său, realitatea este foarte dinamică și necesită o monitorizare permanentă a relațiilor funciare, atât a situației reale prin prisma necesităților, cât și a eficienței metodelor deja aplicate.

Necesitatea obiectivă a aplicării metodologiei reglementării relațiilor funciare este pe larg recunoscută în practică. Orice stat modern, cu un regim democratic, cu o economie dezvoltată, nu poate fi perceput ca atare fără un sistem eficient de reglementare a relațiilor funciare, de

cadastru și publicitate imobiliară, ultimele devenind, prin funcțiile sale importante, obligatoriu [9, p. 17]. Agricultură rămâne a fi un domeniu important în economia Republicii Moldova, însă aflată în declin [7]. Această realitate este argumentată prin ponderea mică a domeniului agricol în PIB (Produsul Intern Brut), de 11-12%. Reglementarea relațiilor funciare în Republica Moldova la etapa actuală, reprezintă o necesitate obiectivă sub toate aspectele.

Concepția reglementării relațiilor funciare. Prin natura lor, relațiile funciare sunt (figura 3.1):

- relații reglementate de către societate, prin aplicarea diferitelor norme de comportament între subiecți;
- raporturi sau relații liber manifestate (comportament) în procesul de utilizare a terenului, în calitate de obiect al relațiilor funciare;
- relații (raporturi) combinate, când libera manifestare a subiectului este realizată în baza unor norme de comportament în societate.

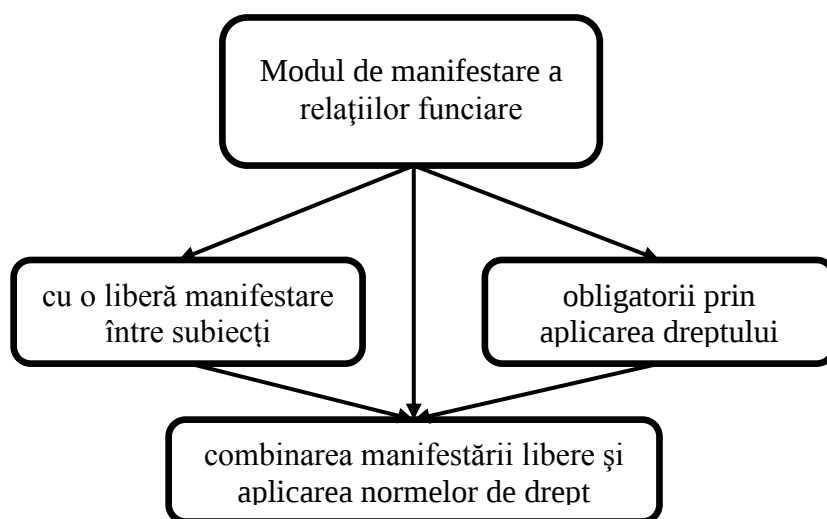


Fig. 3.1. Concepția reglementării relațiilor funciare

Sursa: Elaborată de autor [19]

La acest capitol, scopul este de a îmbunătăți metodele de reglementare a relațiilor funciare în contextul general, de dezvoltare a relațiilor sociale și economice. Practica ne pune în situația de a defini conținutul raporturilor între subiecți: social, economic, funciar, ecologic etc. Foarte des, aceeași activitate poate fi privită (și chiar este necesar de a fi privită) prin prisma diferitelor aspecte: sociale, economice, funciare, ecologice etc. La etapa inițială a cercetării, a fost demonstrată necesitatea aplicării dreptului în cadrul procesului de reglementare eficientă a sistemului de relații funciare. Legea (cadrul legislativ) constituie o formă de exprimare a dreptului. Relațiile funciare mai pot fi considerate ca relații de proprietate funciară. Istoricul

apariției lor denotă că dezvoltarea societății, dezvoltarea proprietății ca categorie socială și a relațiilor funciare s-a desfășurat concomitent.

Metodele de reglementare a relațiilor funciare reprezintă diferite procedee, mecanisme, reguli, principii, moduri de realizare a unor lucrări și, prin aceasta, îndeplinirea scopului principal – reglementarea relațiilor funciare. Cu alte cuvinte, orice metodă este însoțită de un scop concret. În cazul prezentului studiu, scopul concret este reglementarea relațiilor funciare (raporturilor funciare). La rândul său, reglementarea reprezintă un proces dirijat, prin aplicarea totalității metodelor (metodologiei). Cunoașterea temeinică a metodologiei și aplicarea corectă a tuturor metodelor de reglementare a relațiilor funciare, ne poate asigura realizarea scopului social-economic. Etapizarea procesului de reglementare a relațiilor funciare privit prin prisma consecutivității aplicării metodelor, poate avea următorul conținut:

- aplicarea metodelor cu o manifestare liberă între subiecții relațiilor funciare;
- aplicarea normelor de drept în procesul de reglementare a relațiilor funciare, ca metode obligatorii;
- aplicarea metodelor combinate prin manifestarea liberă și a normelor obligatorii.

Ar fi o eroare să nu admitem cazuri, când subiecții relațiilor funciare au decis reciproc să respecte unele condiții în procesul de utilizare a terenului (obiectul relațiilor funciare). De asemenea, este necesar de a recunoaște necesitatea obiectivă de a impune forțat subiecții spre respectarea unor condiții în utilizarea terenurilor.

3.1 Utilizarea terenurilor prin libera manifestare a subiecților: aspectul metodic și metodologic

În situația actuală și, cu atât mai mult, în viitorul reglementării relațiilor funciare, rămâne tot mai puțin spațiu pentru „liberă manifestare”. Ca exemplu, servesc „Drepturile proprietarilor funciari” expuse în art. 27 din Codul Funciar. Conform alin. (1) din articolul menționat, proprietarul de teren are dreptul „să gospodărească de sine stătător terenul”. Restul normelor juridice din acest articol sunt deja „măsuri forțate”, dar nu „libere manifestări”.

După părerea autorului tezei, dispozițiile din Codul Funciar cu referință la drepturile proprietarului de teren, sunt expuse conceptual greșit. Potrivit Constituției, proprietarul de teren are toate drepturile de proprietate garantate de stat și doar unele raporturi sunt restricționate prin acte legislative suplimentare.

Un alt exemplu prin care „libera manifestare” este reglementată prin lege, îl găsim la art. 71 din Codul Funciar al Republicii Moldova, ce vizează schimbarea destinației terenurilor agricole. În cadrul categoriei de destinație, deținătorul de teren în calitatea sa de proprietar are

libertatea de a decide singur modalitatea de folosire a terenurilor. „Libera manifestare” în cadrul terenurilor cu destinație agricolă, va permite proprietarului să selecteze, de bunăvoie, modul de utilizare: teren arabil, plantații multianuale (vii, livezi, culturi de pomușoare etc.). Utilizarea terenurilor prin libera manifestare poate fi efectuată în cadrul tuturor categoriilor de destinație.

La raporturi funciare libere, pot fi racordate de asemenea pășunile localităților, proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale ce țin de domeniul public. Aceste terenuri sunt utilizate de către locuitorii satelor în modul în care ei (populația) s-au înțeles la adunarea generală a satului. Evident că decizia populației la adunarea generală a satului poate fi adoptată prin votul majorității.

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.

Condiții ce urmează a fi respectate pot fi formulate de comun acord și între doi vecini. Practica cunoaște asemenea moduri de reglementare a acțiunilor și recunoaște durabilitatea lor. Asemenea decizii amiabile între subiecții relațiilor funciare sunt cunoscute în toate țările în dependență de problemele abordate. La adoptarea deciziilor amiabile între subiecți pot influența condițiile de relief, climaterice, tradițiile locale etc. Analiza istorică a dezvoltării relațiilor funciare în Cipru [96, 97] demonstrează că, cu mult până la era noastră relațiile obștești au căpătat forma de proprietate obștească (comună).

3.2 Metode de reglementare a relațiilor funciare prin aplicarea dreptului patrimonial

În istoria dezvoltării relațiilor funciare „dreptul”, ca categorie socială, a fost aplicat printre primele măsuri de reglementare forțată. Prin natura sa, în calitate de măsură forțată de reglementare, dreptul este o prerogativă care aparține statului, indiferent de forma și conținutul lui. Dreptul funciar a fost printre primele măsuri de reglementare funciară aplicate forțat de stat.

Metodele legislative sau normative reprezintă toate legile și alte acte normative elaborate de stat, care reflectă politica promovată de el în corespundere cu situația social-economică din țară [118, pag.165]. În condiții concrete, implementarea în practică a mecanismelor respective de reglementare a relațiilor funciare este obligatorie. În acest scop, apare necesitatea obiectivă de

elaborare a bazei legislative normative adecvate situației actuale dezvoltării relațiilor funciare. Politica statului în domeniul relațiilor funciare este reflectată prin prevederile Codului Funciar (LP nr. 828-XII din 25.12.1991) cu toate actualizările ulterioare.

Reglementarea relațiilor funciare în baza actelor legislative, reprezintă o necesitate obiectivă și trebuie să corespundă evoluției reformei funciare. Este necesar de menționat și necesitatea actuală a armonizării legislației funciare a Republicii Moldova cu standardele legislației Uniunii Europene. Aceasta presupune elaborarea unui set de legi și regulamente cu conținut reglementator a relațiilor funciare, inclusiv și modificarea celor existente, reieșind din condițiile actuale a sistemului de relații funciare. Codul Funciar, în calitate de act legislativ, se deosebește, prin modalitatea abordării problemelor, de alte acte legislative. Un rol important în procesul de elaborarea a legislației funciare îl are cunoașterea profundă a conținutului relațiilor funciare.

Relațiile funciare sunt într-o permanentă dezvoltare. Dacă societatea nu reacționează la modificarea relațiilor funciare, atunci apare o situație de criză. Conținutul relațiilor funciare din perioada anilor 1990 – 1995, au avut particularitățile sale specifice. Cadrul legislativ a avut scopul de a reglementa privatizarea pământului și modalitatea de trecere la relații funciare de piață. Deși această perioadă a rămas în trecutul îndepărtat, cadrul legislativ a rămas neschimbat. Totodată, diversitatea și particularitățile dreptului în reglementarea relațiilor funciare, impun o dezvoltare mai complexă a metodelor de reglementare. De asemenea, prin aplicarea cadrului legislativ asupra terenurilor, sunt implementate și alte metode juridice cu caracter stimulatoriu: politici investiționale, subvenționale, de creditare, facilități fiscale, renta viageră etc.

3.2.1 Metode contemporane de dobândire a dreptului asupra terenurilor

Dobândirea dreptului asupra terenului include o diversitate de condiții, derivate din obiectul și subiectul dreptului, în dependență de care sunt formulate unele sau alte metode de dobândire a dreptului. Un exemplu semnificativ privind metodologia de formare a dreptului, reprezintă situația prin care a trecut Republica Moldova în perioada nu atât de îndepărtată: dobândirea și înregistrarea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor în rezultatul privatizării, demonopolizării etc. Din punct de vedere metodologic, dreptul de proprietate dobândit în procesul privatizării, nu poate fi egalat cu dreptul dobândit prin vânzare-cumpărare. Metodologia dobândirii dreptului asupra terenului, este reflectată în figura 3.2.

În condițiile legii, prin act administrativ. Metoda de dobândire a dreptului asupra terenului în condițiile legii, prin act administrativ, reprezintă o totalitate a normelor de drept stabilite în cadrul legii, aplicate în practică prin diferite moduri, procedee, maniere care au ca

scop final dobândirea unui drept concret (în spațiu) asupra terenului. Modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor este reglementată de prevederile Codului Civil (art.320). Alineatul (3) al articolului menționat, stipulează că: „În cazurile stabilite de lege, dreptul de proprietate poate fi dobândit prin efectul unui act administrativ”.

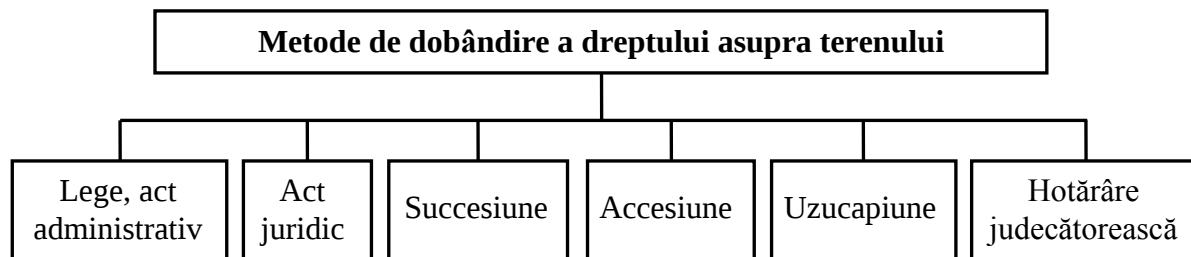


Fig. 3.2. Metodologia dobândirii dreptului asupra terenurilor

Sursa: Elaborată de autor în baza [33]

În practica Republicii Moldova, metoda de dobândire a dreptului în condițiile legii prin act administrativ, a fost aplicată în procesul implementării reformei funciare inițiate la începutul anilor 1990 – 92. Prin această modalitate, aproximativ un milion de cetățeni ai Republicii Moldova au dobândit dreptul de proprietate privată. Motivul social al metodei s-a bazat pe necesitatea trecerii de la monopolismul statului asupra proprietății funciare, la dreptul de proprietate privată asupra terenului. Cadrul legislativ al metodei a fost inclus în Codul Funciar (LPRM828). Legea menționată (art.11, 12, 13) la etapa respectivă, a avut scopul să răspundă la întrebarea „cine are dreptul de a deveni proprietar de teren”. Conceptual, proprietari de terenuri au devenit persoane care în primul rând au fost consacrați domeniului: lucrau în întreprinderi agricole, erau pensionați sau invalizi din întreprinderi agricole, foști expropriați și exilați etc. Detaliat la această problemă răspunde art.11 și 12 al Codului Funciar din 25.12. 1991.

Obiectului dreptului de proprietate dobândit, în condițiile legii prin act administrativ, în urma implementării reformei funciare, a fost stabilit prin Hotărârea Guvernului 469 din 11.07.1994 „Despre aprobarea fondurilor funciare de stat și fondurilor de privatizare în hotarele comunelor”. Trebuie de accentuat, că mărimea fondului de privatizare pentru fiecare localitate prin Hotărârea Guvernului 469 a fost stabilită cu o aproximație mare. Cauzele au fost diferite. În fiecare caz concret (în fiecare primărie), comisiile funciare au precizat mărimea obiectului dreptului de proprietate.

Dobândirea dreptului asupra terenurilor în condițiile legii prin act administrativ, reprezintă o metodă (un mecanism) specifică, care este aplicată în majoritatea cazurilor prin implicarea autorităților publice centrale și locale, în soluționarea problemelor conceptuale, născute de reformele sociale, economice etc. Reieșind din faptul că dobândirea dreptului asupra terenului este efectuată în strictă conformitate cu condițiile legii, metoda aplicată poate fi numită

„dobândirea dreptului în condițiile legii”. Legea stabilește principiile generale a dobândirii dreptului asupra terenului.

În diferite țări, apar diferite motive de aplicarea a „condițiilor legii” în procesul de dobândire a dreptului. Ca exemplu, în Marea Britanie (UK) deja de mai mulți ani se desfășoară o reformă funciară, ce ține de dobândirea dreptului asupra terenurilor aflate în proprietatea Regelui. Astfel, cadrul legal la acest capitol în UK include principiile, particularitățile de dobândirea a dreptului asupra acestor terenuri de către alte persoane. Aici vom găsi particularități de dobândire a drepturilor asupra terenurilor arendate, în dependență de categoriile de destinație.

Aspectul aplicării „condițiilor legii” într-o formă masivă poate fi recunoscut ca un principiu al metodologiei în ansamblu, un aspect conceptual, o deosebire de alte metode și metodologii de dobândire a dreptului asupra terenului. Evident că, dobândirea dreptului asupra terenurilor prin aplicarea metodei „condițiile legii” este motivată de necesitățile societății, bazată pe un cadrul legislativ (Lege) adoptată de către Parlament, însoțită de Regulamentele necesare adoptate de Guvern.

Condițiile legii în procesul de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole, sunt reflectate în conținutul articolului 12 al Codului funciar (LPRM nr.828 1991). Condițiile legii în procesul de dobândire a dreptului asupra terenului agricol, include două probleme generale (etape):

- dobândirea dreptului de proprietate privată, măsurarea cotei de teren echivalent;
- identificarea în natură a dreptului dobândit asupra cotei de teren echivalent.

Un rol important în soluționarea problemelor menționate mai sus l-a deținut Comisia funciară a primăriei. Funcțiile Comisiei funciare stabilite de condițiile legii (art 12) includ:

- identificarea (stabilirea în natură) terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale;
- identificarea unei suprafețe de cinci procente din suprafața terenurilor agricole a unităților administrativ – teritoriale pentru necesitățile dezvoltării sociale a localităților;
- stabilirea dimensiunilor fondului de privatizare a unității administrativ – teritoriale;
- stabilirea dimensiunilor cotelor de teren echivalent.

Condițiile legii în procesul de identificare (determinare) în natură a dreptului asupra cotei de teren echivalent, sunt reflectate în conținutul articolului 13 al Codului funciar (LPRM nr.828 1991). Un rol important la etapa atribuirii în natură a cotei de teren echivalent, îl constituie principiile: echitate, egalitate referitor la diferite aspecte de amplasare, fertilitate etc. Într-o formă mai succintă, dobândirea dreptului asupra terenurilor „în condițiile legii” se referă la terenurile

proprietate publică și trecerea lor în proprietatea privată. Din aceasta reiese, că drepturile subiecților la dimensiunile proprietății funciare sunt egale. Aici se naște un principiu important la dobândirea dreptului care nu-l vom găsi la aplicarea altor metodologii – principiul egalității (echitatea socială).

Echitatea socială, în calitate de principiu aplicat în procesul de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului în „condițiile legii”, include o condiție obligatorie care stabilește că toți pretendenții de drept sunt egali iar dimensiunile spațiale ale dreptului la fel sunt egale. Din conținutul acestui principiu a apărut noțiunea de „cota de teren echivalent”. Cota de teren echivalent constituie o modalitate de a echivala dreptul la proprietatea funciară, reieșind din considerentul că gradul de bonitate a solului este diferit. Principiul cotei de teren echivalent a fost aplicat doar la terenurile agricole și se bazează pe condiția că dacă terenul agricol are un nivel scăzut de fertilitate el poate fi înlocuit prin majorarea suprafeței. Pentru această unitate de măsură a dreptului în natură a fost stabilit „grad/hectarul”. Cu alte cuvinte, în procesul de aplicare a metodei de dobândire a dreptului asupra terenului „în condițiile legii” toți subiecții primesc cote de teren echivalent egale, după numărul de „grad hectare”.

Practica nu cunoaște metode de dobândire a dreptului mai echitabile decât cea menționată, totodată este necesar de constatat că și această metodă include dificultăți esențiale, care s-au evidențiat pe parcursul timpului. Una din cele mai importante este că „bal/hectarul” nu întotdeauna are același potențial agricol. Un „bal/hectar” dintr-o suprafață de un hectar cu fertilitatea de 100 grade, nu va fi egal cu un bal/hectar dintr-o suprafață cu fertilitatea de 50 grade. Iar cheltuielile pentru lucrarea terenului, sinecostul producției este diferit. Din aceste considerente „cota de teren echivalent”, ca măsură bazată pe principiul echității sociale, nu este atât de corectă. Este necesar de constatat că, în practică s-a admis aplicarea unei metode și mai puțin echitabilă – suprafața fizică dar nu cota de teren echivalent. Aceasta a adus la atribuirea suprafețelor egale dar cu grad de fertilitate diferit.

Principiul democratic, constă în faptul de a permite persoanelor cu drept la cota de teren echivalent să accepte sau să se dezică de dreptul la proprietate. Acest principiu a devenit actual, în rezultatul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului. Pe parcurs, majoritatea persoanelor care au dobândit terenuri cu fertilitate scăzută, din motivul de vârstă de a prelucra terenul, din lipsa arendașilor, se dezică de dreptul la proprietate. Acest fenomen a dat naștere unei noi categorii de terenuri – terenuri abandonate.

Categoria de destinație a terenurilor are o influență semnificativă asupra subiectului de drept, în condițiile aplicării metodei de dobândire a dreptului asupra terenului „condițiile legii

prin act administrativ”. Despre aceasta ne convingem analizând conținutul articolului 12 al Codului Funciar (LPRM 828), în care sunt stabilite categoriile de cetățeni cărora li se atribuie în proprietate terenuri cu destinație agricolă (Anexa 4). Complexul de acțiuni întreprinse, în scopul atribuirii cotelor de teren echivalent, s-a înfăptuit reieșind din situația existentă la 1 ianuarie 1992. Terenurile fondului silvic, fondului apelor pot fi transmise în baza actului administrativ „în condițiile legii”, întreprinderilor publice din domeniile respective. Formarea și dobândirea dreptului asupra terenului include următoarele etape:

- etapa organizatorică;
- etapa elaborării listelor persoanelor cu drepturi de proprietate asupra terenurilor agricole;
- etapa determinării fondului funciar destinat privatizării;
- determinarea cotelor de teren echivalent;
- întocmirea proiectului organizării teritoriului;
- formularea documentului de drept.

Etapa organizatorică. Activitatea principală în cadrul Consiliilor locale referitoare la dobândirea dreptului asupra terenului „în condițiile legii prin act administrativ”, a fost efectuată de către comisiile funciare [42]. Comisiile funciare menționate au fost formate în baza Codului Funciar (art 12) prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr 130 din 02.03.1992 „Despre aprobarea Regulamentului cu privire la comisiile funciare satești, de orășel, orășănești, raionale”.

Componența comisiilor funciare era stabilită în baza unei decizii comune a întreprinderii agricole respective care activa în spațiul unității administrativ teritoriale și a organului de autoadministrare locală. Numărul membrilor comisiei includea de la 7 până la 15 persoane. În cadrul comisiei puteau fi incluși, diferiți specialiști necesari activității normale. Sarcinile comisiilor funciare includeau:

- primirea și înregistrarea cererilor, întocmirea listelor pentru dobândirea dreptului asupra terenului, stabilirea suprafeței fondului de privatizare;
- revindecarea documentelor ce legitimează dreptul solicitantului;
- argumentarea mărimii cotei de teren pentru fiecare persoană din suprafața totală;
- participarea la examinarea proiectului de amplasare a cotelor de teren în natură;
- transmiterea în natură a terenurilor proprietate privată a cetățenilor;
- examinarea litigiilor funciare apărute între deținătorii de terenuri.

Etapa elaborării Listelor persoanelor cu drepturi de proprietate asupra terenurilor agricole, este importantă prin faptul că anume la acesată etapă „condițiile legii” și „actul

administrativ” se transformă în drept concret. La această etapă, persoana respectivă dobândește primele afirmații despre dreptul asupra terenului. Aprobarea listei *persoanelor cu drepturi de proprietate asupra terenurilor agricole* reprezintă o parte componentă a părții textuale a dreptului. La acest capitol, este formulată motivația dreptului.

Lista persoanelor cu dreptul asupra cotei de teren echivalent, este elaborată de comisia funciară și aprobată de consiliul local. Condițiile de elaborare a listelor sunt descrise în articolul 12 din codul Funciar (LPRM 828 din 25.12.91). Este necesar de a constata că, pe parcursul implementării reformei funciare Parlamentul Republicii Moldova a modificat de mai multe ori conținutul articolului menționat. Scopul modificărilor, în majoritatea cazurilor, era de a da condițiilor legii un conținut mai social echilibrat. Recunoașterea dreptului de proprietate a unei persoane asupra terenului agricol s-a realizat în baza includerii lui în Lista respectivă, aprobată de consiliul local. Principiul de bază care a fost aplicat la elaborarea Listei menționate, a fost respectarea principiului echității sociale (cota de teren echivalentă).

Referitor la cadrul juridic, menționăm că la etapa privatizării nu erau adoptate nici Legea cadastrului și nici Codul Civil. Elaborarea acestor acte legislative a avut loc mult mai târziu. Un rol important în dobândirea dreptului de proprietate la avut articolul 12 din Codul Funciar, care includea următoarele: *”Autentificarea dreptului de proprietate asupra cotei de teren echivalent se face în baza hotărârii autorităților administrației publice locale prin eliberarea unui titlu ce confirmă acest drept”*. Anume această normă juridică a fost aplicată de consiliile locale în deciziile de aprobare a Listelor care includeau persoanele ce dețineau dreptul de proprietate. Astfel, lista persoanelor elaborată și aprobată prin decizie de către consiliul primăriei, în strictă conformitate cu prevederile Codului Funciar (art.11 și art.12), reprezintă prima parte componentă (textuală) a dreptului persoanelor asupra terenurilor. Comisia funciară, în rezultatul elaborării listei persoanelor cu drepturi respective și a mărimii fondului de privatizare, aprobate de către Consiliul local, trece la o nouă etapă de dobândire a dreptului – identificarea lor în teren.

Etapă determinării fondului funciar destinat privatizării. Fondul funciar de terenuri agricole destinate privatizării, este aprobat prin Hotărârea Guvernului 469 din 11.07.1994 [44]. Hotărârea Guvernului menționată, include doar suprafața totală a acestor terenuri stabilită în baza datelor din cadastrul funciar. Materializarea în natură a fondului funciar de privatizare, reprezintă o parte componentă a proiectului de organizare a teritoriului cu amplasarea spațială a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole. Este evident, că de mărimile fondului funciar destinat privatizării și respectiv de listele persoanelor care dețin drepturile respective, în continuare va depinde dimensiunile dreptului asupra terenului. Tot aici, prin prisma principiului echității

sociale este necesar de constatat că raportul dintre mărimea fondului funciar destinat privatizării și numărul de persoane incluse în listele respective, este diferit în localitățile Republicii. Acest fapt, a diminuat aspectul echității sociale în procesul implementării reformei.

Etapa determinării cotei de teren echivalent. Cota de teren reprezintă o parte componentă a dreptului de proprietate asupra terenului. Ea reprezintă raportul dintre suprafața fondului de privatizare și numărul persoanelor cu drept asupra terenului. Aspectul echivalent al cotei de teren reiese din conținutul calitativ al solului. Esența conținutului „echivalent” al cote de teren constă în următoarele: cu cât fertilitatea solului este mai mare cu atât suprafața în natură a terenului atribuit va fi mai mică și invers. Obținerea unei suprafețe egale prevăzută de principiul „echității sociale” aplicat în Republica Moldova, se referea la toți cetățenii abilitați în drepturi. Convingerea că un număr egal de grad-hectare atribuite fiecărui cetățean, va respecta principiul egalității sociale, s-a dovedit a fi incorect.

O altă eroare care a fost admisă în procesul de dobândire a dreptului asupra terenurilor, prin metoda menționată, a constat în faptul că, pentru un număr mare de proprietari, atribuirea terenurilor s-a efectuat fără a lua în considerație calitatea solului. Această variantă a fost aplicată la „dorința cetățenilor”. În realitate, aceasta s-a efectuat cu scopul de a accelera mersul lucrărilor de dobândire a dreptului.

Etapa elaborării Proiectului de amplasare în spațiu a limitelor de răspândire a dreptului asupra terenului dobândit „în condițiile legii prin act administrativ” (răspândită și sub denumirea de Proiect de organizare și amplasare în natură a cotelor de teren echivalent), mai poate fi apreciată ca o componentă a părții spațiale a dreptului. În această etapă, partea textuală capătă amplasare în natură, ce este important pentru dreptul funciar. Proiectul organizării teritoriului este elaborat în baza listelor de persoane cu dreptul asupra cotei de teren echivalent și marcarea în spațiu a terenurilor agricole incluse în suprafața fondului de privatizare. Lista persoanelor care dispun de dreptul asupra terenurilor agricole este întocmită de comisia funciară și aprobată de Consiliul local. Amplasarea în natură a fondului funciar destinat privatizării, de asemenea este concretizată în baza proiectului de organizare și transpunere în teren a dreptului de proprietate asupra cotelor de teren echivalent. Proiectul menționat include două probleme conceptuale:

- organizarea terenurilor incluse în fondul funciar de privatizare, reieșind din necesitățile combaterii eroziunii, utilizării durabile etc;
- amplasarea corectă a cotelor de teren în natură reieșind din particularitățile spațiale.

Repartizarea terenurilor în natură. Mecanismul principal de identificare în natură a dreptului, este proiectul respectiv de organizare a teritoriului, scopul căruia este de a amplasa în

spațiu dreptul asupra terenului, cu respectarea concomitentă a cerințelor: spațiale, ecologice, economice etc. La elaborarea proiectului de organizare a teritoriului, o atenție deosebită se acordă cunoașterii spațiului pedologic, cunoașterii solurilor. Valoarea terenurilor (gradul de fertilitate) în procesul de elaborare a proiectului, va influența suprafața fizică a terenurilor asupra căreia se va răspândi limitele amplasării dreptului în natură.

Etapă elaborării documentului de drept. Despre particularitățile documentului de drept în cadrul relațiilor funciare, s-a menționat în capitolul 1 „Bazele teoretice și metodologice privind relații funciare”. Aici este necesar de constatat că metoda de dobândire a dreptului asupra terenului, de asemenea, are influență asupra formei și conținutului documentului de drept. Prezenta metodă nu este o excepție. Determinarea corectă a rolului documentului de drept este de o importanță majoră. Documentul de drept reprezintă dreptul proprietarului, (deținătorului de drept). În acest context, nivelul de credibilitate a documentului de drept este pe primul plan.

Este necesar a constata că art.12 din Codul Funciar al Republicii Moldova [34] stabilește utilizarea *Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren*, în condițiile în care dreptul de proprietate a fost dobândit în rezultatul privatizării fără plată. Documentul de drept asupra terenului include două părți componente: partea textuală și partea grafică (spațială). *Partea textuală* a documentului de drept reiese din: Lista respectivă aprobată de consiliul local, cadrul legislativ, alte condiții de formare a dreptului.

Partea grafică (spațială) a documentului de drept, are scopul de a identifica în spațiu amplasarea dreptului descris în partea textuală. Soluționarea acestei probleme importante include o consecutivitate de acțiuni: întocmirea sau actualizarea planului cadastral, elaborarea titlului de proprietate asupra terenului. Planul cadastral reprezintă o derivată a proiectului de organizare a teritoriului, cu amplasarea cotelor de teren echivalent în spațiu, în dependență de gradul de fertilitate a solului. În situația când proiectul de organizare are ca scop „respectarea particularităților spațiale de amplasare a dreptului de proprietate” atunci rolul planului cadastral, la această etapă, este amplasarea corectă a cotelor de teren echivalent în teren. În temeiul planului cadastral, au fost întocmite titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În Titlul menționat informației spațiale i se acordă o pagină a documentului de drept. În acest context, este necesar de accentuat faptul că Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, în calitate de document de drept, se utilizează numai în cadrul procesului de privatizare fără plată (transmiterea dreptului asupra terenului de la Stat la persoana privată).

În practica Republicii Moldova această problemă importantă, amplasarea spațială a dreptului asupra terenurilor, amplasarea cotelor de teren echivalent, a fost efectuată în două

variante: *amplasarea dreptului asupra terenului* (cotelor de teren echivalent) *în natură* și eliberarea *documentului de drept* în baza dreptului transpus în natură; elaborarea documentului de drept în baza planului cadastral care n-a fost transpus în natură.

Aplicarea acestor două variante are un impact, atât pozitiv cât și negativ. Elaborarea documentului de drept în baza transpunerii în natură a punctelor de hotar elimină posibilitatea apariției diferitelor litigii funciare. Elaborarea documentului de drept doar în baza planului cadastral nu exclude apariția litigiilor funciare. Totodată, la etapa inițială în condițiile unei parcelări excesive și implementarea procesului de consolidare, elaborarea Documentului de drept (Titlului de autentificare a dreptului asupra terenului) în lipsa transpunerii în natură a dreptului asupra terenului, poate permite o simplificare a procesului de dobândire a dreptului.

Autentificarea și înregistrarea dreptului asupra terenului. Autentificarea dreptului asupra terenului reprezintă una din particularitățile sale. Autentificarea (legalizarea) dreptului asupra terenului reprezintă o procedură juridică efectuată de către autoritatea publică locală. Procedura de autentificare a dreptului asupra terenului se manifestă prin aplicarea semnăturilor, ștampilelor necesare de către persoanele cu drepturi respective. Autorizarea persoanelor cu dreptul la autentificarea drepturilor asupra terenurilor este preconizată de Codul Funciar art.12. La etapa inițială dreptul asupra terenului era înregistrat în Registrul deținătorilor de teren ținut de către primărie. Odată cu implementarea Registrului bunurilor imobile dreptul, asupra terenului este înregistrat în Registrului respectiv.

Titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren erau elaborate după verificare profundă din partea persoanei responsabile. Un Titlul de autentificare a dreptului, eliberat în baza Planului cadastral dar nu a măsurătorilor terestre în natură, atunci când suprafața reală în natură nu coincide conținutului deciziei consiliului local prin care sa dobândit dreptul poate fi doar provizoriu. Necesitatea cunoașterii acestor lacune este necesară și din motivul reglementării relațiilor funciare care, la rândul său reprezintă *partea economico – legală a reformei funciare*. *Axiomatic*, este imposibil de a merge înainte fără a soluționa erorile admise în trecut.

Dobândirea dreptului asupra bunului imobil prin act juridic. *Act juridic* – manifestare de voință, exprimată în vederea producerii de efecte juridice. Este compus din următoarele: formularea de către părți a conținutului înțelegerii, confirmarea scrisă a înțelegerii. Cadrul legal al actului juridic este Codul Civil (Titlul III, capitolul 1). Astfel, conform Codului Civil (art.195) actul juridic reprezintă manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței sale de a da naștere, modifica sau stinge drepturi și obligațiuni civile. Dobândirea drepturilor asupra terenurilor prin act juridic are particularitățile sale. Aceste particularități sunt specificate

prin motivul obligativității înregistrării unor asemenea acte juridice. În acest context, în baza art. 214 Cod Civil înregistrarea actelor juridice, în care obiectul înregistrării este un teren (bun imobil) este efectuată în baza altor legi. *Contractul* este cel mai răspândit act juridic. Particularitățile metodologice de dobândire a dreptului asupra terenului pot fi descrise prin particularitățile următoarelor contracte: *contractul vânzare – cumpărare*; *contractul de schimb*; *contractul de donație*.

Contractul de vânzare-cumpărare. Contractul de vânzare-cumpărare stabilește obligațiuni reciproce între părți (contract sinalagmatic), în care o parte (vânzătorul) se obligă să predea terenul iar cumpărătorul să plătească terenul. Din cele menționate, terenul – obiect al vânzării-cumpărării urmează a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Particularitățile dobândirii dreptului asupra terenului prin act juridic impune necesitatea obligatorie a completării a dreptului de proprietate asupra terenului cu o componentă nouă – identificarea și delimitarea în spațiu a acestui drept. În lipsa acestei componente spațiale dreptul asupra terenului dobândit prin act juridic (contract) nu va fi credibil, în situația când nivelul credibilității are un rol important în procesul dobândirii dreptului asupra terenului. În aceste situații, la actul juridic (contract) obligatoriu se anexează un extras din Registrul bunurilor imobile.

În procesul negocierilor, proprietarul va prezenta cumpărătorului dovezi asupra dreptului de proprietate. Pentru aceasta el va prezenta documentul de drept asupra terenului cu parafa „înregistrat”. Proprietarul terenului va solicita de la Serviciul Cadastral Teritorial (SCT) extrasul din Registrul bunurilor imobile (Registrul drepturilor asupra terenurilor) și certificatul de evaluare a bunului imobil pentru a fi prezentat cumpărătorului, viitorul proprietar. De asemenea, proprietarul în mod obligatoriu va informa cumpărătorul despre litigiile existente sau alte obstacole care pot fi pe viitor.

În baza documentelor menționate mai sus, părțile vor încheia contractul autentic (notarial). După încheierea contractului, părțile vor semna actul de transmitere a terenului în natură. Această acțiune este obligatorie la terenuri și alte bunuri imobile. Actul de transmitere în natură va asigura de apariția unor litigii ascunse. Contractul de vânzare – cumpărare după semnarea actului de transmitere a obiectului în natură, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile (registrul drepturilor asupra terenurilor).

Vânzarea – cumpărarea la licitație a terenurilor proprietate privată la etapa actuală, din motive diferite, este slab aplicată în Republica Moldova. Vânzarea la licitație este publică, efectuată după reguli speciale, în conformitate cu reglementările cadrului juridic existent.

Sectorul de teren este achiziționat de persoana care va oferi cel mai mare preț. În cazul licitației, sunt actuale aspectele legate de credibilitatea dreptului de proprietate, amplasarea hotarelor în natură, existența sau lipsa litigiilor funciare etc. Din aceste considerente, organizatorii „licitației” vor anexa la documentele prezentate extrasul din registru, documentul de drept etc. Reieșind din caracterul spațial al obiectului (terenul), organizatorul licitației va fi responsabil de corectitudinea hotarelor în natură, de lipsa sau existența litigiilor cu vecinii. Obligațiunile dintre proprietarul de teren (vânzătorului) și a organizatorilor de licitație nu influențează obligațiunile dintre cumpărătorul terenului și organizatorul licitației.

Vânzarea - cumpărarea terenului sechestrat are particularitățile sale. Sechestrul este aplicat ca o măsură silită de executare a obligațiunilor proprietarului de teren. În majoritate, terenurile sunt sechestrate din motivul neexecutării obligațiunilor fiscale, creditare bancară etc.

Aspectul forțat (silit) al înstrăinării (vânzării – cumpărării) terenului este argumentat atât de lege cât și de un contract de creditare bancară, în care au fost stipulate obligațiunile respective. Codul Fiscal (art. 193) prevede diferite sancțiuni, inclusiv înstrăinarea forțată a terenului din motivul neachitării impozitelor. Mecanismul înstrăinării, de asemenea, este vânzarea - cumpărarea la licitație. Indiferent de particularitățile înstrăinării forțate (silit) din motivul eschivării de la plata impozitelor și din motivul nerespectării contractului de creditare bancară, problema credibilității documentelor de drept, a dreptului de proprietate este actuală. În procesul de înstrăinare forțată din motivul nerespectării contractului de creditare bancară, valoarea terenului gajat este cunoscut. Sechestrul impus din motivul eschivării de la plata impozitului necesită o acțiune suplimentară de evaluare a obiectului sechestrat. Pot fi sechestrate doar terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile (registrul drepturilor asupra terenurilor).

Vânzarea – cumpărarea terenurilor proprietate publică. Majoritatea terenurilor din proprietatea publică a statului se află la dispoziția Guvernului. Vânzarea acestor terenuri are loc în baza hotărârii Guvernului, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară, pentru care este obligatoriu necesară decizia Parlamentului. Guvernul prin Hotărârea sa, poate transmite dreptul de dispoziție autorității publice centrale în rezultatul înstrăinării terenurilor. Indiferent de autoritatea cu drept de dispoziție (Guvern sau minister), în caz de necesitate publică, terenurile proprietate publică a statului sunt tranzacționate prin licitație.

Una din problemele actuale ale vânzării – cumpărării terenurilor proprietate publică a statului, constă în faptul, că ele nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile (registrul drepturilor asupra terenurilor). În aceste condiții, apare problema cunoscută a credibilității drepturilor. Terenurile unităților administrativ-teritoriale proprietate publică sunt divizate ca

fiind de domeniul privat și cel public. Ca exemplu, nu pot fi înstrăinate terenurile domeniului public. Doar trecerea lor la domeniul privat poate permite înstrăinarea. Actualmente, majoritatea terenurilor proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale sunt aferente construcțiilor privatizate. O asemenea situație exclude posibilitatea organizării licitațiilor de vânzare-cumpărare, obligatorie pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale.

Vânzarea – cumpărarea cotelor de teren în proprietatea comună. Cadrul legal al proprietății comune, inclusiv la vânzare – cumpărare, este stabilit Codul Civil (art. 344 – 394). În condițiile în care un sector de teren aparține în proprietate la două și mai multe persoane, această proprietate va fi considerată o proprietate comună. Proprietatea comună poate fi delimitată în cote părți sau nedelimitată (în devălmășie). În procesul de vânzare – cumpărare a cotei de teren proprietate comună, coproprietarii dispun de dreptul la preemțiune. Dreptul la proprietatea comună este confirmat în baza extrasului din registrul bunurilor imobile. La extras este anexat obligatoriu: lista coproprietarilor de teren și planul cadastral al sectorului de teren care proprietate comună.

Vânzarea – cumpărarea terenurilor dobândite prin Programul Pământ. Particularitățile drepturilor asupra terenurilor dobândite în cadrul Programului Pământ, constă în următoarele:

- o majoritate a terenurilor menționate, au fost înregistrate fără identificarea dreptului în natură, doar în baza Proiectului de organizare a terenurilor;
- în procesul de vânzare – cumpărare, apare (poate apărea) necesitatea identificării în natură;
- realitatea confirmă mai multe cazuri când un drept format și înregistrat în conformitate cu Proiectul de organizare a teritoriului, nu coincide cu situația din teren.

Situația menționată mai sus diminuează nivelul de credibilitate a dreptului asupra terenului, și corespunzător a dezvoltării eficiente a pieței funciare. Lipsa coincidenței dintre amplasarea hotarelor în natură și în planul cadastral, respectiv în registrul bunurilor imobile de asemenea aduce dificultăți la aplicarea politicii de creditare, subvenționare etc.

Contractul de schimb. Cadrul legislativ al schimbului de terenuri este reglementat de Codul Civil art. 823-826. Schimbul de teren poate fi comparat cu vânzarea – cumpărarea terenului, doar că ambele părți ale schimbului în cadrul contractului îndeplinesc concomitent atât rolul de vânzător cât și de cumpărător. Foarte des, procesul de schimb se confruntă cu faptul că, obiectele de schimb nu sunt egale ca dimensiuni, ca valoare dar părțile caută soluționarea problemei. În asemenea cazuri, este aplicată „sulta”. Sulta reprezintă o diferență de valuri dintre obiectele schimbului care părțile sunt de acord s-o plătească. Un rol important în procesul

schimbului de terenuri îl are faptul, ca drepturile asupra terenurilor ce urmează a fi schimbate să fie înscrise în registrul bunurilor imobile. Schimbul va avea loc doar între terenuri înregistrate. Contractul de schimb este autentificat notarial.

Contractul de donație. Cadrul legislativ al contractului de donație a terenurilor este inclus în Codul Civil art. 827 – 838. Particularitățile donației unor porțiuni de teren constau în necesitatea formării și înregistrării în modul stabilit a drepturilor separate. Contractul de donație va include obligatoriu informația despre numărul cadastral al terenului donat. În caz contrar din nou apare problema credibilității drepturilor dobândite prin contractul de donație.

Vânzarea – cumpărarea terenurilor arendate. Relațiile de arendă, la fel au particularitățile sale specifice. Cadrul legislativ stimulează arendașul să facă investiții în procesul de administrare a terenurilor. Proprietarul terenului transmis în arendă are dreptul la vânzarea lui fără obstacole totodată, arendașul este protejat de a utiliza terenul până la finalizarea contractului de arendă. De asemenea, arendașul dispune de dreptul de preemțiune la vânzarea terenului.

Dobândirea dreptului asupra terenului în baza succesiunii. Procesul de dobândire a dreptului de proprietate prin succesiune, este reglementat de dispozițiile Codului Civil (art. 1432-1575). Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului prin succesiune, în condițiile Republicii Moldova, are unele particularități. În mare parte, aceste particularități sunt rezultatul situației sociale (demografice) existente. În dependență de condițiile de viață nesatisfăcătoare un număr mare de proprietari de teren au plecat peste hotare, fără a soluționa problemele funciare. La prima vedere, analizând prin prisma registrului bunurilor imobile, terenurile sunt înregistrate și astfel dreptul de proprietate este protejat de stat. Din alte considerente, proprietarul dreptului înregistrat deja ani la rând nu-și onorează obligațiunile, inclusiv fiscale. Dintre acești proprietari o parte semnificativă deja au decedat.

O altă problemă în cadrul relațiilor de succesiune, se referă la persoanele decedate care nu și-au legalizat drepturile sale asupra terenurilor. Suprafețe semnificative de terenuri, care au aparținut persoanelor decedate, sunt în prezent abandonate. Spre deosebire de alte proprietăți, terenurile sunt un izvor de obligațiuni și probleme. Reieșind din aceste considerente sociale, ecologice, economice, terenurile nu pot fi administrate eficient.

Dobândirea dreptului prin succesiune testamentară. Testamentul constituie un act juridic revocabil în baza căruia testatorul dispune benevol și gratuit bunurile ce-i aparțin. Prin aceasta testamentul reprezintă o formă de manifestare a voinței. Comparativ cu alte acte juridice testamentul va constitui acel document în baza căruia va fi dobândit dreptul asupra terenului

numai după decesul proprietarului. Dobândirea dreptului asupra terenului în baza testamentului are, prin prisma relațiilor funciare, particularitățile sale.

Cea mai simplă variantă, va fi dobândirea dreptului asupra terenurilor înregistrat în registrul bunurilor imobile. În cazurile în care realitatea nu solicită alte variante, certificatul de moștenire a terenurilor elaborat în baza testamentului, va fi documentul de modificare a dreptului în registrul bunurilor imobile. În condițiile în care terenul nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, deținătorul certificatului de moștenire va executa toate lucrările necesare pentru înregistrare, va înregistra terenul apoi, în baza certificatului de moștenire va modifica dreptul în folosul său. Este necesar de constatat faptul că această cale de dobândire a dreptului asupra terenului încă nu este însoțită de cadrul legal și normativ pentru a exclude cazurile de litigiu. Având în considerație că în cazul Republicii Moldova înregistrarea bunurilor imobile este obligatorie, atunci tot mai puțin valabilă este varianta descrisă mai sus.

Dobândirea dreptului în baza succesiunii legale. Moștenirea legală este aplicată în lipsa testamentului dar în dependență de trei clase de moștenitori. Moștenirea legală foarte des este motivul apariției terenurilor proprietate comună. În cadrul registrului bunurilor imobile vor surveni modificări la dreptul de proprietate care va fi trecut în proprietate comună în devălmășie sau pe cote părți.

Documentul de drept va fi certificatul de moștenitor în care va fi stabilită cota parte a coproprietarului. De asemenea, nu se exclud cazurile când obiectul succesiunii anterior n-a fost înregistrat în cadastru. În asemenea condiții, apare necesitatea obligatorie a efectuării lucrărilor cadastrale cu executarea măsurătorilor terestre. În cazurile când obiectul succesiunii este supus unor litigii nesoluționate, în primul rând vor fi efectuate măsurile respective de soluționare a acestor litigii după care înregistrarea drepturilor coproprietarilor. La fel, este necesar de menționat, că problema soluționării litigiilor în condițiile menționate mai sus, de asemenea, nu este finalizată, atât ce ține de cadrul legal, cât și normativ.

Dobândirea dreptului în baza succesiunii vacante. Succesiunea vacantă asupra terenurilor apare în lipsa succesorilor de drept. Problema lipsei succesorilor, indiferent de motiv: lipsa testamentului sau a voinței de a deveni moștenitor constituie o realitate pentru Republica Moldova. Conform Codului Civil, în lipsa succesorilor, sectorul de teren (obiectul succesiunii) va trece în proprietatea statului în baza unui certificat de succesiune vacantă, eliberat de notar. La tema dată, cadrul legislativ nu este satisfăcător pentru soluționarea problemei. Suprafața terenurilor ne autentificate crește. Statul nu devine succesor vacant asupra acestor terenuri. Consiliile primăriilor nu aplică această normă juridică pentru a dobândi dreptul de succesiune

vacantă în baza certificatului eliberat de notar. Aici rămâne nefinalizată întrebarea, dacă notarul, în egală măsură poate elibera certificat de succesiune vacantă atât statului (Guvernului) cât și consiliului local.

Dobândirea unui drept asupra terenului prin accesiune. *Accesiune* – reprezintă un mod de a dobândi un drept asupra unui teren (proprietăți) care s-a format, sub influența unor factori naturali sau antropici, care în final constituie un bun integru. Consecutivitatea acțiunilor întreprinse de dobândire a unui drept de proprietate asupra unui teren prin accesiune este următoarea:

- identificarea și descrierea obiectului de dobândire a dreptului prin accesiune;
- analiza cadrului juridic care reglementează modul de dobândire a dreptului prin accesiune;
- formarea dreptului de proprietate asupra terenului dobândit prin accesiune.

Identificarea și descrierea obiectului dobândirii dreptului de accesiune. Prin exemplul următor (figura 3.3) avem posibilitatea de a explica mai profund (pronunțat) aspectele accesiunii naturale. Imaginea din figura menționată reprezintă o situație actuală. Analiza profundă a situației ne demonstrează aspecte care se desfășoară în contextul accesiunii funciare naturale.

În cazul nostru obiectul dreptului îl reprezintă un teren pentru care a fost majorată suprafața și dimensiunile acestuia, în urma accesiunii naturale. Identificarea și descrierea spațială a accesiunii naturale este reflectată în figura 3.3, care reprezintă un exemplu elocvent în acest sens. Cauza apariției accesiunii naturale este râul Nistru.

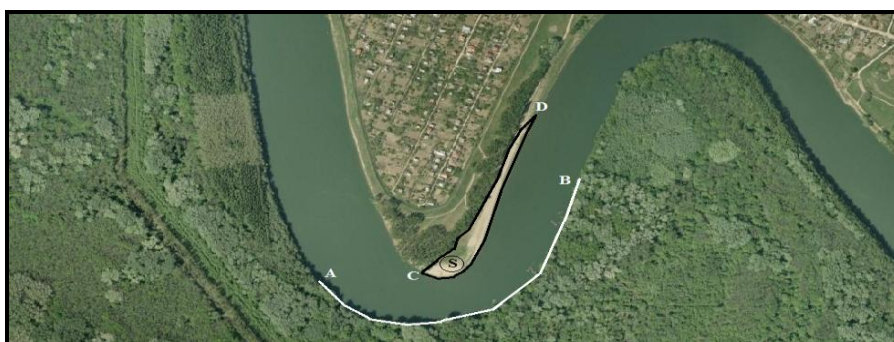


Fig. 3.3. Obiectul accesiunii naturale

Sursa: elaborat de autor în baza

http://geoportal.md/ru/default/map#lat=178492.921603&lon=297533.080214&zoom=7&layers=_base6,_base12,_base1

Sub influența a mai multor factori (geologice, geografice, hidrologice) râul Nistru are tendința de a „șpală” malul său de pe linia „AB”. Totodată, pe partea opusă a acestuia, aici ne referim la linia „CD” are loc un proces invers de acumulare a unei suprafețe de teren (aluvial). În rezultatul procesului de accesiune naturală terenul cu suprafața „S” se va afla într-o continuă și

permanentă creștere. În schimb pentru suprafețele de terenuri aferente liniei „AB” se vor înregistra o micșorare permanentă a lor. În cazul dat, problema va avea un conținut, care poate fi explicat după cum urmează: „Dreptul asupra unui teren înscris în Registrul bunurilor imobile, confirmat prin documentul respectiv, și-a mărit suprafața (dimensiunile) prin intermediul accesiunii naturale. Apare necesitatea de a întreprinde toate acțiunile de legalizare a hotarelor modificate în rezultatul accesiunii naturale”.

Descrierea cadrului legislativ al accesiunii. Codul Civil (art.328, 329) reglementează modalitatea dobândirii dreptului asupra terenului în baza accesiunii naturale și artificiale. Dobândirea dreptului funciar prin accesiune are particularitățile sale specifice, caracterizate prin conținutul spațial al delimitării acestui drept. În acest context este necesar de a face unele completări a Codului Funciar cu referință la acest capitol, deaceia am venit cu unele propuneri în varianta de proiect al noului cod (Anexa 6).

Reglementarea juridică a accesiuni imobiliare naturale (art.328 din Cod Civil). Practica dobândirii dreptului prin intermediul accesiunii funciare naturale se referă, în majoritate, la procesul de aluviune succesiv, pe nesimțite (pe nevăzute). *Accesiunea funciară naturală* este rezultatul adăugirilor prin aluviune a apelor curgătoare. Aspectul juridic al accesiunii funciare naturale este reflectat în Codul Civil (art. 328). Totodată, aspectul identificării limitelor de drept în natură rămâne o problemă nesoluționată atât legală cât și metodico – metodologică. În mod clasic, procesul de accesiune funciară natural va include trei părți:

- partea care câștigă teren prin alipirea aluviunilor;
- partea care pierde terenuri prin acțiunea apelor mișcătoare;
- partea intermediară care de la o parte primește iar altei părți îi alipește terenuri.

În baza exemplului de mai sus am demonstrat apariția unui „nod” de relații (raporturi) funciare de natura accesiunii naturale. Aspectul juridic, la prima vedere este însoțit de normele legislative necesare. Totodată, aspectul metodico - metodologic nu este la nivelul satisfăcător iar, în cazul dat, fără o soluție metodico – metodologică aspectul juridic își pierde credibilitatea. Părțile slabe ale acestui exemplu sunt următoarele:

- proprietarul privat având în fiecare an un surplus de suprafață nu este obligat prin nimic să inițieze actualizarea situației totodată, el este obligat de a achita impozite. Tot aici, putem aștepta că această suprafață în surplus poate deveni obiectul „uzucapiunii”;
- suprafața proprietății publice a statului este compensată prin suprafața de teren obținută în rezultatul înaintării în teren a apei curgătoare a râului Nistru;
- proprietatea publică locală pierde din suprafață fără posibilitate de compensare.

Din cele menționate mai sus, în scopul evitării situațiilor litigioase și ridicării nivelului de credibilitate a dreptului asupra pământului (a credibilității cadastrului) procesul de accesiune naturală trebuie să fie monitorizat și reglementat de către Sistemul Cadastral de către serviciile publice respective care, conform practicii mondiale, au aceste funcții.

Accesiunea imobiliară naturală este aplicată în toate cazurile când ea are loc sub influența factorilor naturali, cel mai des apare în cazul obiectelor acvaticice sub o formă mai lentă, observată numai în cazul efectuării unor măsurători terestre într-o perioadă mai mare de timp. Nu poate fi considerată accesiune naturală în următoarele cazuri:

- schimbări temporare în cadrul suprafețelor de teren (micșorarea temporară a albiilor râurilor) cu posibilitatea de trecere a lor la situația inițială;
- modificări neprevăzute efectuate cu posibilitatea revenirii lor la situația inițială.

În procesul dobândirii dreptului prin accesiune naturală toate îmbunătățirile (amenajările, construcțiile) vor fi considerate ca fiind proprietate ale deținătorului de teren.

Formarea dreptului de proprietate prin accesiune. În cadrul procesului de formare a dreptului de proprietate în baza accesiunii se vor parcurge următoarele etape:

- acumularea dovezilor ce confirmă aplicarea accesiunii asupra terenului;
- legalizarea modificărilor dimensiunilor (hotarelor) sectorului de teren.

Procedura de demonstrare a aplicării accesiunii poate fi realizată prin următoarele metode: măsurători cadastrale, ridicări fotogrametrice, scanare laser, elaborarea materialelor ortofoto. Executarea măsurătorilor cadastrale și folosirea imaginilor spațiale poate fi realizată, atât la solicitarea deținătorului de teren, cât și în rezultatul lucrărilor cadastrale de identificare a drepturilor asupra terenului, ca o necesitate obiectivă a statului. În baza măsurătorilor cadastrale executate și a utilizării materialelor ortofoto, este întocmit planul cadastral nou (actualizat), în baza hotarelor noi formate, care va confirma rezultatul accesiunii naturale asupra terenului. Interesul deținătorului de teren de a dobândi dreptul asupra terenului, prin efectul accesiuni naturale constituie obiectul efectuării înscrisului în Registrul bunurilor imobile.

În cazul exemplului nostru reflectat în figura 3.3 la titlul de proprietate, întocmit anterior sub acțiunea liniei CD (suprafața S), în cadrul planului cadastral elaborat nou se vor face modificările respective cu indicarea suprafeței suplimentare alipite. Toate modificările parvenite în planul cadastral, ca rezultat al accesiunii naturale vor fi legalizate în baza dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului „în condițiile legii”. Modalitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului este stabilită în baza prevederilor Codului Civil articolul 328, în temeiul căruia consiliul local respectiv aproba un act administrativ cu referință la planul cadastral

sau geometric. În calitate de document, ce stabilește dreptul de proprietate asupra terenului dobândit prin intermediul accesiunii, va fi acceptat documentul eliberat inițial (Titlul de proprietate, contractul, certificatul de moștenitor etc.), unde suplimentar va fi anexat planul cadastral și/sau geometric nou, elaborat în urma aplicării accesiunii naturale. Este clar că nu întotdeauna rezultatul accesiunii va fi argumentat legal, inclusiv de către deținătorii terenurilor adiacente.

Accesiunea funciară artificială. *Accesiunea artificială* – va fi atunci când inițiatorul lărgirii dreptului este nu natura dar un subiect care deține o motivație. Accesiunea artificială conform prevederilor art 329 (Codul Civil) are loc în condițiile în care necesitatea obiectivă impune de a efectua construcții, instalații, amenajări pe terenul adiacent (a unui alt proprietar).

Particularitățile dobândirii dreptului de accesione artificială, constau în aceea, că necesitatea obiectivă poate să nu coincidă cu procesul de dobândire a dreptului. Primejdia de distrugere poate să nu admită timp pentru desfășurarea consecutivă a legalizării drepturilor. O asemenea variantă este frecventă în condițiile amenințării construcțiilor de către alunecările de teren, altor fenomene ce duc cu sine factorul de distrugere. Obiectul dobândirii dreptului asupra terenului în condițiile accesii artificiale sunt relațiile funciare (raporturile funciare) născute (apărute) din motivele acțiunilor unui subiect interesat în problema dată. Măsurile de protecție pot avea conținut diferit inclusiv și efectuarea unor construcții capitale de care urmează a fi pe parcurs monitorizate, exploatate, reparate etc.

La accesione artificială mai pot fi racordate și alte cazuri, care nu obligator se bazează pe necesitatea obiectivă. În practică, asemenea cazuri se întâlnesc în condițiile lipsei unor hotare (linii de hotar) stabilite pronunțat între vecini. În asemenea cazuri accesione poate apărea prin intenția fără o „rea credință” a unui vecin de a construi un obiect, care apoi se dovedește a fi pe terenul adiacent al vecinului. În asemenea condiții, dreptul asupra terenului înstrăinat (alipit) prin accesione poate trece la proprietarul construcției în baza deciziilor amiabile sau a instanței de judecată. Compensările aduse proprietarului inițial vor fi argumentate prin axioma că tot ce se află pe teren aparține proprietarului. Adică, dacă construcția chiar și din neștiință a fost construită pe teren străin, ea va deveni proprietatea subiectului ce deține terenul, dacă decizia judecătorească nu prevede altfel sau, dacă părțile nu au ajuns la o înțelegere amiabilă.

Dobândirea dreptului asupra bunului imobil prin uzucapiune. Concepția dreptului de „uzucapiune” constă în dobândirea lui (a dreptului) prin posedarea (posesie) într-o perioadă stabilită de timp. Practica cunoaște diferite cazuri (motive) argumentate, când o persoană a posedat un teren. Pentru deținătorii de terenuri din spațiul fostei URSS aceste cazuri sunt foarte

răspândite. În primul rând, din motivul că în această perioadă proprietatea funciară aparținea statului. La momentul privatizării toți deținătorii de terenuri pe care erau amplasate case de locuit nu dețineau documentele de drept.

În practica aplicării dreptului de uzucapiune cel mai important este posibilitatea de a demonstra „posedarea cu bună credință sub nume de proprietar” pe parcursul la 15 ani [33, art.332]. Situația reală din domeniul rural la etapa actuală a Republicii Moldova, tot mai des ne pune în fața aplicării dreptului de uzucapiune. Tot mai mulți proprietari, familii întregi pleacă peste hotare lăsând pe seama vecinilor obligațiile fiscale asupra terenurilor, utilizarea terenurilor, a construcțiilor ce le aparținea fără a legaliza aceste obligații. Tot mai des persoanele ce au plecat nu se reîntorc în țară, iar perioada de „posedarea cu bună credință sub nume de proprietar” depășește 15 ani.

De asemenea, des persoanele de vârstă înaintată prin înțelegere verbală, transmit terenul, construcțiile ce-i aparțin vecinului, în schimbul achitării obligațiunilor fiscale etc. Persoanele ce au îngrijit terenul și construcțiile sunt puși în fața necesității legalizării drepturilor asupra terenurilor și construcțiilor. Demonstrarea „posedării cu bună credință sub nume de proprietar” în asemenea situații este realizată în baza adresării în instanța de judecată. Decizia instanței judecătorești referitoare la recunoașterea „posedării cu bună credință sub nume de proprietar” va constitui documentul de drept în baza căruia se vor efectua modificările respective în cadrul registrului bunurilor imobile și corespunzător a dreptului de proprietate.

Din punctul de vedere al aspectului metodic – metodologic un rol important poate avea procedura de formare și înregistrare a unui „interes” legal din partea pretendentului la dobândirea dreptului prin uzucapiune. Evident, în aceste condiții va fi necesar de modificat conținutul registrului drepturilor, obligațiunilor, restricțiilor, intereselor etc.

Cele menționate mai sus, ne conving suplimentar, despre interacțiunea dintre aspectul metodic – metodologic și juridic al componentelor cadastrului. În practica mondială mai des vom întâlni aplicarea uzucapiunii în Marea Britanie (UK). În diferite țări, sunt stabilite termene diferite de uzucapiune.

Una din condițiile de baza a uzucapiunii constă în faptul, ca persoana pretendentă să-și onoreze obligațiunea de „proprietar onest” în intervalul de timp indicat de legislația în vigoare, să acționeze ca un adevărat proprietar, cu toate responsabilitățile. Un alt principiu al dobândirii dreptului de uzucapiune se referă la dimensiunile perioadei de timp. Perioada de timp fiind stabilită de legislație, trebuie să permită formarea „proprietarului onest”. Evident, în diferite țări această perioadă diferă, dar este totuși destul de lungă pentru a forma încrederea în onestitatea

candidatului la proprietate. Dreptul de proprietate asupra terenului dobândit, în rezultatul uzucapiunii poate fi realizat prin intermediul următoarelor căi:

- în rezultatul elaborării actului administrativ, în conformitate cu legislația în vigoare;
- sau în baza unei hotărâri judecătorești.

Scenariul de acțiuni întreprinse în scopul înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului dobândit prin uzucapiune, în Registrul bunului imobil, este următorul:

- identificarea și caracteristica obiectului;
- analiza legislației în vigoare;
- dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin aplicarea uzucapiunii.

Descrierea obiectului. În cazul exemplului nostru, obiectul uzucapiunii constituie un sector de teren utilizat conform destinației într-o perioadă mai mare de timp de către o persoană în lipsa documentației juridice care ar confirma dreptul asupra acestui teren. Astfel de situații pot apărea mai des în practică la utilizarea loturilor de teren pentru construcție locativă individuală. Pentru această categorie de destinație a terenurilor deținătorii sectoarelor de teren, în majoritatea cazurilor, nu au nici-un document care ar confirma dreptul. Cauzele unor asemenea situații sunt cunoscute. Relațiile funciare în perioada de până la 1990 erau caracterizate prin lipsa documentelor de drept asupra terenurilor cu destinație locativă. În lipsa acestor documente, autoritățile administrației publice locale efectuau înscrieri într-un registru funciar cu referință la suprafețele de teren atribuite în folosință fără a fi reprezentat amplasamentul spațial a lor. În asemenea condiții apare necesitatea dobândirii dreptului asupra terenului prin uzucapiune. Un exemplu clasic al obiectului dreptului de uzucapiune este reprezentat grafic în figura 3.4.



Fig. 3.4. Obiectul dreptului de uzucapiune

Sursa: elaborat de autor în baza

<http://geoportal.md/ru/default/map#lat=301611.880020&lon=207859.533648&zoom=9>

Din figură se observă, că obiect al dreptului de uzucapiune este reprezentat de un sector de teren cu destinație agricolă identificat prin „B”. Aceasta suprafață a fost utilizată o perioadă

îndelungată de timp (15 ani) de către proprietarul sectorului de teren adiacent notat prin „A”. În cazul dat, procesul de dobândire a dreptului de proprietate asupra sectorului de teren „B” se va realiza în baza aplicării metodei uzucapiunii naturale. În procesul dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapine, persoana cointereseată se confruntă cu următoarele probleme:

- necesitatea obiectivă de argumentare a faptului că persoana, sub nume de proprietar, „a utilizat sectorul de teren cu bună-credință, sub titlu de proprietar onest”, fără cauzarea a careva prejudicii;

- perioada de utilizare a terenului să fie nu mai puțin de 15 ani.

Referitor la prima problemă, soluția este următoarea – autoritățile publice locale vor confirma, prin actele respective, că pretendentul la proprietate a utilizat terenul în corespundere cu legislația în vigoare și nu s-a eschivat de la plata impozitului funciar pe întreaga perioadă de utilizare a lui. Demonstrarea faptului că sectorul de teren a fost utilizat într-o perioadă nu mai puțin de 15 ani este realizată prin mai multe căi, cea mai aplicată fiind cea judiciară, în baza hotărârei instanței de judecată irevocabile. În acest context, documentul care va confirma dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune va fi considerat:

- decizia autorității publice locale cu referință la utilizarea cu bună credință a terenului;
- hotărârea instanței de judecată cu referință la confirmarea termenului de utilizare a terenului nu mai puțin de 15 ani;
- extrasul din planul cadastral al sectorului de teren care a fost dobândit în proprietate prin metoda uzucapiunii.

Particularitățile de dobândire a dreptului prin uzucapiune. Obiectul uzucapiunii, aspectul metodico – metodologic sunt slab dezvoltate în cadrul relațiilor funciare inclusiv și în Republica Moldova. Problema de dobândire a dreptului asupra terenului prin aplicarea „uzucapiunii” nu este lipsit de aspectul litigios. La rândul său, dobândirea nemijlocită a dreptului este recunoscută doar în rezultatul înregistrării lui. Aici apare necesitatea acumulării setului de documente necesare pentru prezentarea ulterioară a lor în scopul înregistrării.

În diferite țări, inclusiv Marea Britanie, la termenul stabilit prin lege privind recunoașterea dreptului de uzucapiune, mai este înaintat un termen de doi ani până la expirarea termenului de bază. În ultimii doi ani persoana care pretinde la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune este necesar să-și înregistreze în registru interesul său asupra „obiectului uzucapiunii”. Termenul de doi ani are scopul de a elucida, de a preveni aspectele litigioase care pot naște alte conflicte. La aceste aspecte mai des se referă succesiunea. În condițiile în care „obiectul uzucapiunii” poate fi și „obiectul succesiunii”, termenul de doi ani va

fi necesar pentru informatizarea părților interesate. În lipsa altor interese (candidați) la dreptul de proprietate, dreptul de proprietate prin uzucapiune va fi înregistrat în baza documentelor prezentate de către subiectul uzucapiunii.

La momentul actual, în Republica Moldova lipsește lista documentelor necesare în scopul înregistrării dreptului de „uzucapiune”. Condiția „posesiune de bună credință” necesară cazul uzucapiunii este confirmată în baza deciziei judecătorești. Indiferent de caz, documentația necesară pentru efectuarea înregistrării dreptului de uzucapiune cuprinde:

- demonstrarea faptului de posesiune „de bună credință”;
- planul cadastral a obiectului „uzucapiunii”.

Practica nu exclude situații când „obiectul uzucapiunii” nu este înregistrat. În asemenea condiții va fi solitat dosarul tehnic al amplasării „obiectului uzucapiunii”.

Dobândirea dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească. În activitatea practică, ce ține de dezvoltarea dreptului funciar, dobândirea dreptului în baza hotărârii judecătorești este aplicată într-o diversitate de cazuri. În majoritatea cazurilor ce țin de dobândirea dreptului asupra sectorului de teren, există loc de aplicare a hotărârii instanței de judecată. Rolul hotărârii judecătorești în cazul aplicării metodei dobândirii dreptului în baza actului administrativ, a fost confirmat pe larg în rezultatul implementării reformei funciare agrare în Republica Moldova. Este necesar de menționat faptul, că chiar și după o perioadă de 28 de ani de la inițierea implementării reformei funciare, mai pot fi înregistrate cazuri de apelare în instanțele judecătorești unde, reclamanții solicită restabilirea dreptului de proprietate în procesul de privatizare.

O sursă de litigii care implică hotărârea judecătorească în soluționarea cazurilor de dobândire a drepturilor prezintă și articolul 11 din Codul Funciar, care stabilește modalitatea de atribuire a terenurilor în scopul de construcție a caselor individuale de locuit mai ales în localitățile urbane. În multe cazuri instanțele judecătorești stabilesc aplicarea metodei de dobândire a dreptului în baza actului juridic. Mai răspândite în practică sunt cazurile în care:

- proprietarul (vânzătorul) nu divulgă cumpărătorului motivul utilizării libere a terenurilor (litigii, gaj, sechestru etc.);
- terenul în natură nu coincide cu partea grafică a documentului de drept. Asemenea cazuri în Republica Moldova sunt rezultatul erorilor admise de către Programul „Pământ”.

Pot fi și alte cazuri, când o parte a contractului de vânzare-cumpărare apelează în instanța de judecată pentru anularea contractului de vânzare-cumpărare. Relațiile funciare de arendă

(contractul de arendă) la fel pot constitui cauza apelării în instanța de judecată. Aici apar și alte aspecte (motive):

- renunțare la contract;
- obținerea dreptului prioritar la vânzare-cumpărare.

Rolul hotărârii judecătorești în procesul de dobândire a dreptului prin succesiune, este detaliat descris de legislația civilă (Codul Civil). Accesiunea (atât naturală, cât și artificială) ca metodă de dobândire a dreptului asupra terenului, de asemenea, este nu în rare cazuri motivul hotărârii judecătorești. În rezultatul aplicării accesiunii, în ambele cazuri (naturală sau artificială) unul din deținătorii de teren se va afla în pierdere. Acest motiv în majoritatea cazurilor aduce la aplicarea hotărârii judecătorești. Ca regulă, proprietarul care pierde din suprafață (din dreptul de proprietate) poate înainta o solicitare de compensare a pierderii. Această situație de litigiu impune părțile să se adreseze în instanța de judecată. Rolul hotărârii judecătorești la soluționarea problemelor în procesul de aplicare a uzucapiunii, de asemenea este decisiv. Practica confirmă faptul că cele mai multe cazuri de apelare în instanța de judecată sunt motivate de următoarele situații:

- persoanele pretendente la moștenire au absentat un timp îndelungat;
- pretendentul la dobândirea dreptului de proprietate în baza uzucapiunii nu și-a îndeplinit obligațiunile de proprietar onest (cu referință la obligațiunile fiscale, îndeplinirea celorlalte obligațiuni care reiese din cadrul legal).

Unul din cele mai răspândite cazuri când este aplicată hotărârea judecătorească este „divorțul” sau divizarea proprietății. Divizarea proprietății poate fi motivul aplicării hotărârii judecătorești și în alte cazuri de formare a terenurilor. Refuzarea la dreptul de proprietate asupra sectorului de teren reprezintă un element important în cadrul procesului de privatizare din Republica Moldova. Cadrul juridic ce reglementează acest drept este slab dezvoltat. Acest fenomen este mai mult actual în cadrul utilizării terenurilor agricole. Motivul acestei particularități constă în faptul că cheltuielile pentru administrarea acestor terenuri sunt mai mari comparativ cu veniturile obținute. Persoanele în vârstă nu-și pot permite asemenea cheltuieli. Condițiile de pe piața funciară nu pot contribui la rezolvarea acestor probleme.

3.2.2 Metode de formare a dreptului patrimonial asupra terenului

Formarea dreptului asupra terenului 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.

Deja privind prin prisma conținutului dreptului, constatăm că formarea dreptului se răspândește în egală măsură, atât asupra părții textual, cât și cele grafice (spațiale). Orice drept asupra terenului inevitabil trece etapa formării lui. Procesul formării dreptului asupra terenului aduce în discuție două aspecte importante – scopul și subiectul formării. Este clar faptul, că scopul final al formării dreptului de proprietate asupra terenului este formulat de către subiect (proprietar, deținător etc).

În practică, des sunt confundate două aspecte diferite ale formării: formarea nemijlocită a dreptului cu formarea (construcția) terenului (bunului), ca obiect de drept nou format. În acest sens, este obligatoriu de a recunoaște unul din principiile de bază – integritatea dreptului asupra terenului (bunului) cu (și) terenul nemijlocit nou format (bunul imobil). Odată fiind format dreptul asupra terenului se află într-o permanentă dezvoltare, modificare. Dezvoltarea dreptului asupra bunului imobil (terenului) inevitabil contribuie la modificarea (precizarea) hotarelor etc. Modificarea dreptului asupra terenurilor în toate țările este reglementată prin lege. În Republica Moldova cadrul legislativ de formare a dreptului asupra terenului este „Legea cu privire la formarea bunurilor imobile” (nr. 354-XV din 28 octombrie 2004).

Formarea dreptului asupra terenului (bunului imobil) reprezintă un complex de lucrări executate, inclusiv în natură, în vederea apariției unui nou obiect de drept independent, prin aplicarea diferitelor metode [60]. Practica de formare a drepturilor noi sau de restabilire a celor vechi o putem găsi în multe țări, inclusiv în spațiul țărilor române, în procesul reformelor funciare, în Republica Moldova aceasta fiind operată în anii 1992. În dezvoltare, formarea drepturilor asupra terenurilor a evoluat în formarea drepturilor asupra bunurilor imobile. Definiția noțiunii de bun imobil se află ca și a oricărei noțiuni în dezvoltare. Cea mai aplicată în prezent este definiția dată acestei noțiuni în Codul Civil (alin.(2) art. 288) potrivit căreia: „La categoria de bunuri imobile se raportează terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor” [33].

Evoluția dreptului funciar în calitatea sa de categorie socială, impune și o consecutivitate în descrierea teoretico - metodologică. Această consecutivitate reiese din: apariția (formarea), dobândirea, înregistrarea și protecția dreptului funciar. Ipotețic, dobândirea unui drept asupra terenului poate fi efectuată în condițiile existenței acestui drept. Reieșind din ipoteza dată Legea cu privire la formarea bunurilor imobile (354 din 28.10.2004) în baza articolului 1 (al.2) include

că un drept nou asupra unui teren poate fi format din contul altui teren, doar în condițiile în care terenul inițial este înregistrat în „Registrul bunurilor imobile”. Totodată, pentru ca acest drept să fie înregistrat în Registrul bunurilor imobile este necesar ca el să existe, adică să fie format. Deja am intrat într-un cerc vicios. În urma celor menționate mai sus se pot evidenția două variante posibile a proiectului de privatizare și formare a bunurilor imobile:

- formarea dreptului asupra unui teren, a unei porțiuni de teren sau formarea lui juridică;
- identificarea dreptului în natură sau formarea fizică a terenului (bunului imobil).

În realitate, un sector de teren utilizat atunci când dreptul asupra lui nu este înregistrat, nu va fi recunoscut de o terță persoană. În realitate, totuși etapele de formare și înregistrare au un conținut integru. *Formarea drepturilor este un proces creativ, științific argumentat și bazat pe practica existentă.* Cu cât mai dezvoltată va fi practica formării drepturilor asupra terenurilor (bunurilor imobile), cu atât mai raționale, eficiente, optimale (în funcție de domeniu) vor fi și drepturile asupra bunurilor create.

Terenul inițial (Bunul imobil inițial) – bun imobil în baza căruia se constituie alte bunuri imobile noi. În acest context, pot fi evidențiate următoarele aspect importante ale procesului de formare a dreptului asupra bunului imobil: formarea spațială (în teren) a bunului imobil; formarea legală a dreptului asupra bunului imobil. Necesitatea formării drepturilor asupra terenurilor este o derivată a dezvoltării societății. Urmărind dezvoltarea societății pe o perioadă îndelungată, ne convingem că, cu cât ea este mai dezvoltată cu atât mai diversificate sunt solicitările de formare a drepturilor noi.

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 cele agricole, prin optimizarea dimensiunilor terenurilor pentru o utilizare mai eficientă a lor prin aplicarea complexului de măsuri privind organizarea teritoriului. Se constată faptul, că tot mai mult forma sectorului de teren (a bunului imobil) influențează: tipul, forma și conținutul dreptului (proprietate, folosință, prioritate, obligațiune, interes etc.)

În cazul formării dreptului asupra terenurilor agricole se va lua în considerație toate condițiile și restricțiile caracteristice acestei categorii, cu referință la posibilitatea de implementare a lucrărilor de organizare și amenajare a terenurilor, conform prevederilor legislației în vigoare. Nu se va aplica lucrări cadastrale de formare a dreptului asupra terenului în situația când terenul nou

format nu va putea fi administrat constant și rațional în conformitate cu destinația inițială, sau în rezultatul formării s-au înrăutățit condițiile privind utilizarea eficientă a terenului existent. În cazul terenurilor cu destinație agricolă sunt prevăzute un șir de restricții reieșind din specificul lor cu referință la modalitatea de aplicare a lucrărilor de organizare și amenajare a teritoriului, ținând cont de dimensiunile și forma reliefului, expoziția pantei, tipul solului, sisteme de amenajare existente sau care necesită a fi aplicate etc.

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 (bunurilor imobile):

- ✓ separării bunurilor imobile;
- ✓ divizării bunurilor imobile;
- ✓ comasării bunurilor imobile;
- ✓ combinării bunurilor imobile;
- ✓ consolidării terenurilor.

Metoda separării. *Separarea* reprezintă o metodă de formare a unui bun imobil nou în rezultatul desprinderii a unei porțiuni din bunul imobil inițial, care este înregistrat în cadastru. Pentru a observa diferența dintre metoda separării și alte metode de formare a bunurilor imobile aplicate, se poate face unele constatări:

- în rezultatul separării apar bunuri imobile noi, care nu au existat anterior, prin desprinderea lor de la bunul imobil inițial, înregistrat în cadastru;
- în urma separării nu vor apărea proprietari noi, care urmează a fi înregistrați în cadastru.

Separarea ca metodă de formare a bunurilor imobile, va fi aplicată în cazul când obiectul separării constituie un bun imobil proprietate: privată, comună sau publică. Metoda poate fi aplicată la inițiativa proprietarului sau în baza hotărârii instanței de judecată. Indiferent de caz, conținutul lucrărilor cadastrale privind formarea bunului imobil prin metoda separării va include următoarele acțiuni:

- inițierea lucrărilor;
- efectuarea studiului de pretabilitate și fezabilitate;
- elaborarea proiectului de separare;
- transpunerea în natură a proiectului de separare;
- elaborarea planului cadastral modificat;

- înregistrarea dreptului asupra bunului imobil nou format;
- formarea dosarului cadastral.

În scopul neconfundării metodei de separare a drepturilor asupra terenurilor cu alte metode de formare a drepturilor, este necesar de constatat că:

- în urma separării, din dreptul asupra bunului imobil inițial (înregistrat) este desprinsă o parte, în calitate de obiect al dreptului care, anterior n-a existat;
- în rezultatul procesului de separare nu vor apărea proprietari noi dar apar drepturi noi pentru aceiași proprietari, după care urmează apoi efectuarea înscrierilor respective în registrul bunurilor imobile. Proprietari noi pot apărea doar în rezultatul tranzacțiilor cu drepturile asupra bunurilor separate. Metodele de separare a bunurilor imobile se referă în cazul formării dreptului pentru un singur proprietar.

Metoda divizării. În practică, metoda de divizare a bunurilor imobile, des este confundată cu „separarea”. Divizarea, în primul rând înseamnă „împărțire”, evident, în cazul nostru, a unei proprietăți comune. În practică, procesul divizării (împărțirii) proprietății comune are și unele particularități. Ca exemplu, ne poate servi proprietatea comună în devălmășie. Conform Codului Civil (art. 344) proprietatea comună în devălmășie nu este împărțită în cote părți. În asemenea condiții divizarea terenului în natură este imposibilă. Mai întâi este necesar de împărțit proprietatea în cote părți.

Cadrul legislativ actual (Codul Civil) stabilește condiții de bază necesare de respectat la împărțirea proprietății comune în devălmășie sau în cote părți. Articolul 11 al Legii 354 din 28.10.2004, „Cu privire la formarea bunurilor imobile”, stabilește că „divizarea este o metodă de formare a drepturilor noi asupra terenurilor, independente prin împărțire, la cererea coproprietarilor terenului proprietate comună înregistrat și încetarea proprietății comune”.

În practică, des este confundat divizarea și separarea. Pentru a evita o asemenea confundare este necesar de menționat că divizarea se referă doar la proprietăți comune pe cote-părți. Prin materializarea cotelor-părți în procesul de „divizare” vor apărea bunuri imobile independente și proprietari individuali. Mărimea proprietăților noi vor fi proporțională cotelor-părți din proprietatea comună. Divizarea cotelor-părți prevede concomitent crearea condițiilor favorabile de exploatare rațională a proprietăților individuale. Proprietățile comune în devălmășie pot fi divizate reieșind din particularitățile lor. Particularitățile divizării proprietății comune în devălmășie sunt determinate într-un raport de expertiză.

Metoda comasării. Comasarea terenurilor deasemenea are particularitățile sale. În primul rând – necesitatea comasării apoi, existența hotarelor comune ale terenurilor ce urmează a

fi comasate, doar un singur proprietar, și respectiv, acceptul, permisiunea, solicitarea proprietarului. Metoda comasării terenurilor agricole este foarte des răspândită în Republica Moldova ca rezultat al consolidării terenurilor prin „vânzare – cumpărare” sau „schimb” de terenuri. În procesul schimbului scopul părților, în primul rând este de a apropia terenurile în masive compacte. Nu este rațional, din partea proprietarului de a dispune de mai multe terenuri adiacente dar fiind înregistrate în cadastru în calitate de obiecte de drept independent.

În majoritatea cazurilor, scopul comasării constă în crearea dimensiunilor mai mari ale terenurilor, ca fiind optimale pentru domeniul utilizării lor. Scopul comasării poate avea conținut social – economic. Ca exemplu, dobândirea unui credit ipotecar în baza terenurilor ce aparține proprietarului, este necesar de a prezenta argumentele corespunzătoare ce ar confirma dreptul de proprietate. Pentru aceasta, este nevoie de extrase din Registrul bunurilor imobile. Fiecare extras pe proprietar îl va costa un preț de acordare a serviciilor. Ca obiect al comasării poate fi:

- terenurile unui proprietar;
- terenurile mai multor proprietari care formează proprietăți comune pe cote părți;
- terenurile proprietate comună.

În rezultatul comasării, hotarele comune ale terenurilor vor dispărea. Dreptul asupra terenului format prin comasare este exprimat prin dreptul asupra terenurilor inițiale supuse comasării și planul cadastral al terenului nou format [17 pag.192]. Inițierea procesului de comasare are loc în baza deciziei proprietarului de terenuri înregistrate în cadastru, ce constituie obiect al comasării. În calitate de document de drept, vor fi considerate documentele terenurilor inițiale. În urma comasării majoritatea numerelor cadastrale ale terenurilor vor fi anulate.

Metoda combinării. Procedura juridică de formare a bunurilor imobile (terenurilor) prin combinare este descrisă în art. 13 (LRM nr.354 din 28.10.2004). Scopul combinării în calitate de metodă de formare a terenurilor noi, este de a aplica mai multe acțiuni de modificare a hotarelor în baza unei singure decizii de legalizare a lor. *Combinarea* constituie o metodă de formare a unui teren nou prin separarea unei părți dintr-un teren înregistrat, și alipirea lui la alt teren înregistrat, al altui proprietar prin aplicarea metodei schimbului [17 pag.192]. Motivele aplicării metodei combinării pot fi diferite, important este ca ambii proprietari să fie de acord la aplicarea acestei metode. Combinarea include mai multe aspect cu conținut: economic, social, juridic. Conținutul social-economic al metodei constă în obținerea unor terenuri noi cu o formă geometrică și amplasare mai bună pentru utilizare eficientă a lor conform destinației. Prin aspectul juridic al aplicării acestei metode, se urmărește scopul unei legalizări mai simplificate a acestor acțiuni prin excluderea unor etape suplimentare în acest sens.

În procesul combinării sectoarelor de teren nu sunt atribuite numere cadastrale noi, dar se păstrează cele anterior înregistrate. Inițierea lucrărilor cadastrale de formare a două terenuri prin combinare, se va realiza la solicitarea ambilor proprietari. Sunt diferite forme de expunere de către solicitant a voinței inițierii unui proiect de combinare.

Formarea forțată a bunurilor imobile. Aplicarea în practică a formării bunurilor imobile în mod forțat, este realizată în baza legii prin hotărâre judecătorească. Necesitatea formării forțate a bunurilor imobile apare în cazul divizării, atunci când coproprietarii nu au găsit o cale amiabilă de soluționarea a problemei. În practică, această situație apare în cazul divizării proprietății comune familiale în urma procesului de divorț. La fel, pot fi întâlnite cazuri când formarea forțată a bunurilor imobile este inițiată la solicitarea organului fiscal, în rezultatul sechestrării de către acesta și comercializării, în corespundere cu cadrul juridic în vigoare, a unei porțiuni din bunul imobil pentru stingerea datoriilor fiscale acumulate. În scopul înregistrării drepturilor nou formate în mod forțat asupra terenurilor și efectuarea modificărilor respective în cadrul registrului bunurilor imobile inițiale, se va anexa decizia instanței de judecată sau, după necesitate, hotărârea serviciului fiscal de stat în privința inițierii procedurilor de sechestru și decizia finală cu privire la formarea bunului imobil.

Proiectul formării bunurilor imobile. Elaborarea proiectului de formare a bunului imobil are loc în cadrul tuturor metodelor de formare. În procesul de elaborare a proiectului formării bunului imobil, 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. Varianta finală a proiectului de formare va lua în calcul aspectul social și economic al societății în ansamblu, inclusiv a intereselor proprietarului în particular. Proiectul de formare este elaborat în corespundere cu cerințele stabilite de către Agenția Relații Funciare și Cadastru și va include parcurgerea următoarelor etape obligatorii:

- 1) efectuarea studiului de fezabilitate și elaborarea avizului respectiv cu privire la formarea bunului imobil;
- 2) întocmirea proiectului de formare;
- 3) executarea lucrărilor cadastrale de transpunere a proiectului în natură;
- 4) elaborarea și avizarea planului cadastral modificat;
- 5) înregistrarea bunurilor imobile nou formate în cadastru și evaluarea lor.

Proiectul de formare a bunurilor imobile va fi elaborat în corespundere cu prevederile cadrului legislativ, normativ în vigoare și va include obligatoriu: lucrări cadastrale de identificare a dreptului în teren, actualizarea conținutului planului cadastral și a altor informații din cadastru. În practică,

formarea drepturilor asupra bunurilor imobile se desfășoară în conformitate cu Legea privind formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004 [60] și a Instrucțiunii nr.151 din 06.12.2016 cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobate de autoritatea publică centrală în domeniul cadastrului (ARFC).

3.3 Metode combinate de reglementare a relațiilor funciare

3.3.1 Metodele economice moderne de reglementare a relațiilor funciare

La etapa actuală, în condițiile numărului în creștere al populației de pe glob, iar resursele naturale devenind tot mai limitate, în condițiile climatice complicate, instabile (secetă, inundații, alte calamități naturale), cunoașterea temeinică a relațiilor funciare agricole este de o importanță majoră. Soarta agriculturii depinde mult de aspectele social, economic și juridic. Aceste aspecte, la rândul lor, creează un complex nou de relații, inclusiv funciare (agrar).

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 3.5), bazate pe sisteme de subvenționare, creditare, investiții, privilegii fiscale etc. Aceste metode în practică s-au dovedit a fi foarte folosite.

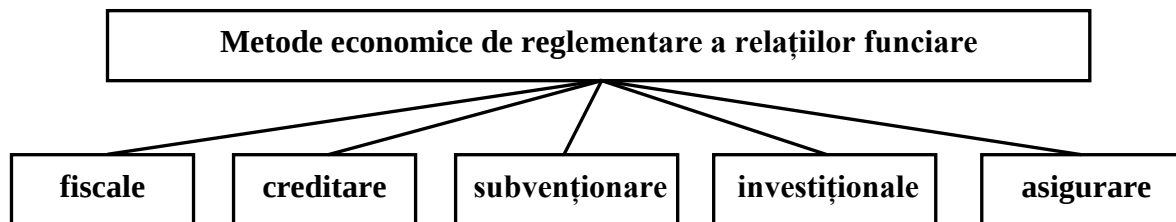


Fig. 3.5. Metode economice de reglementare a relațiilor funciare

Sursa: *elaborată de autor [74]*

Situația deplorabilă din domeniul agrar, în mare parte, este explicată de lipsa unei politici funciare naționale reale de reglementare a relațiilor funciare. La rândul lor, relațiile funciare nereglementate au un impact negativ direct asupra obiectului și subiectului. Un interes aparte prezintă și analiza situației actuale de subvenționare a domeniului agricol, a cadrului legislativ actual ce ține de reglementarea relațiilor funciare, situația demografică. În condițiile actuale de dezvoltare a agriculturii și a economiei în ansamblu, accentul se pune tot mai mult pe aplicarea mecanismelor economice de reglementare (influență) a relațiilor funciare agrare, ceea ce va contribui la sporirea competitivității sectorului agroalimentar.

Această practică este confirmată prin politica promovată de toate țările Uniunii Europene (UE) în această direcție. Indubitabil, nivelul subvenționării agriculturii în Republica Moldova nu este comparabil cu cel din UE. Totuși, tendința de majorare a fondului de subvenționare în

agricultură pentru ultimii ani, se păstrează. Astăzi dezvoltarea domeniului agricol nu poate fi privită separat de dezvoltarea spațiului rural. O abordare sistemică a procesului de reglementare a relațiilor funciare în acest sens, constituie o necesitate obligatorie.

Aspectul economic al procesului de reglementare a relațiilor funciare s-a format deja la o etapă 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, subvenții etc, economice. Metodologia economică a procesului de reglementare a relațiilor funciare include:

- implementarea politicilor fiscale;
- implementarea politicilor de creditare bancară;
- implementarea politicilor de subvenționare;
- implementarea politicilor investiționale;
- implementarea politicilor de asigurare.

Pot fi implementate, în condiții concrete, și alte politici cu conținut economic, social și ecologic, care pot avea un impact pozitiv asupra dezvoltării domeniului agricol și a țării în ansamblu. Totodată, deja cele menționate reprezintă un sistem întreg de metodologii care, fiind aplicate, pot avea un impact pozitiv esențial. Tot aici este necesar de a constata și faptul, că toate metodele (politicile) economice includ în sine o componentă importantă de drept.

Particularitățile politicii fiscale în procesul de reglementare a relațiilor funciare.

Aplicarea (perceperea) impozitului reprezintă un mecanism important al statului (Guvernului) în politica fiscală și, respectiv, în formarea bugetului. În mod direct, eficacitatea actului de guvernare depinde de eficiența politicii fiscale. Analiza dezvoltării istorice a relațiilor funciare demonstrează că pentru prima dată, mecanismul de impozitare a fost aplicat asupra terenurilor, mai concret – asupra terenurilor agricole. Pentru aplicarea mecanismului (politicii) de impozitare, în Egiptul Antic funcționa o cancelarie întreagă, funcțiile căreia includeau: monitorizare, evaluare, percepere etc. a relațiilor funciare. Astfel, politica fiscală constituie o politică de stat. Scopul impozitării rezidă în formarea bugetului de stat, care este utilizat în interesul dezvoltării statului. În condițiile în care formarea bugetului de stat reprezintă o necesitate obiectivă, perceperea impozitului funciar, de asemenea se va impune ca una obiectivă.

Odată cu dezvoltarea societății în fiecare țară, este dezvoltată și politica fiscală. Astfel, concomitent cu impozitarea terenurilor agricole este supusă impozitării și producția dobândită de pe aceste terenuri (figura 3.6).



Fig. 3.6. Structura impozitului din agricultură

Sursa: Elaborată de autor

În calitate de metodă a reglementării relațiilor funciare, în cadrul elaborării politicii fiscale statul va determina, în volumul total al impozitului perceput în agricultură, raportul dintre impozitul de pe terenul agricol (funciar) și impozitul de pe producția dobândită (și realizată). Concepția politicii fiscale stimulatorii va include facilități fiscale cu privire la impozitul funciar. Prin aceasta, se va stimula producerea producției agricole într-un volum mai mare, care ulterior va fi supusă impozitării în procesul realizării.

Politica fiscală a statului constituie un instrument important în cadrul relațiilor funciare, inclusiv prin diferențierea cotelor fiscale în dependență de export sau import. Aici protecția producătorului autohton este plasată pe primul plan. Una dintre particularitățile implementării politicii fiscale se referă la aspectul obligativității sale. Articolul 29 din Codul Funciar stipulează obligativitatea de achitare a impozitului funciar de către proprietari. La prima vedere, este o măsură de reglementare forțată. Totodată, impactul impozitului funciar este unul social, economic. La rândul său, statul, prin diversificarea cotelor impozitului funciar (mai mari, mai mici), influențează economic asupra proprietăților. În opinia autorului, politica fiscală funciară constituie o parte componentă a metodologiei economice de reglementare a relațiilor funciare.

În concluzie, putem constata rolul important pe care îl are impozitul funciar începând cu etapa inițială a dezvoltării societății și până în prezent, în formarea unei politici fiscale flexibile, în dependență de particularitățile și capacitățile obiectului impozitării. În cadrul politicilor economice, impozitul funciar a fost aplicat pentru prima dată ca mecanism (metodă) de reglementare a relațiilor funciare.

Rolul și particularitățile politicii de subvenționare, în procesul de reglementare a relațiilor funciare. Odată cu dezvoltarea domeniului agricol și a spațiului rural, cu utilizarea terenurilor cu un grad înalt de fertilitate în procesul de producere, s-au dezvoltat și alte ramuri, ca inclusiv industria. Practica a demonstrat că concurența liberă între ramuri (agricultură, industrie și alte ramuri) este în defavoarea agriculturii. Fiind cea mai vulnerabilă ramură (condițiile climaterice, dăunătorii, situație economică) agricultura este, totodată, baza politicii agroalimentare, principalul factor intern de influență directă asupra stabilității în societate. În condițiile în care prețurile pe piața alimentară sunt nestabile, sunt de așteptat tulburări sociale.

Acest motiv (necesitate obiectivă) a servit ca imbold (impuls) spre elaborarea și implementarea politicii de subvenționare în UE.

Prin faptul că politica subvențională are ca prim scop stabilitatea politicii alimentare, este subliniat rolul ei social. Prin faptul că subvențiile sunt alocate sub formă de sume financiare ireversibile din partea proprietarilor, se manifestă conținutul economic al politicii subvenționale. Politica statului este orientată spre identificarea direcțiilor celor mai raționale, care necesită a fi subvenționate în primul rând. Desigur, vor fi selectate cele mai importante domenii necesare dezvoltării economice a țării în ansamblu.

Politica Agrară Comunitară (PAC). Începând cu anul 1957, în UE a fost creată Politica Agricolă Comună (PAC), axată pe dezvoltarea agriculturii într-un mediu rural sănătos [74, 79]. Principalul său creator a fost olandezul Sicco Mansholt, care a și propus prima reformă a PAC la sfârșitul anilor '60. Sicco Mansholt a fost un agricultor olandez, om politic și unul din arhitecții de bază a implementării politicii agricole europene. El a coordonat componentele de bază ale acesteia, în baza prețurilor garantate și a politicii de finanțare comune între țările membre, prin negocierile maraton întocmite până în 1962. Vizionar, Mansholt a tras un semnal de alarmă în 1968, avertizând cu privire la surplusurile viitoare și la necesitatea unei acțiuni rapide pentru modernizarea agriculturii și eficientizarea ei [29].

Politica de subvenționare are scopul de a soluționa problema financiară a fermierilor și include un ajutor financiar solid, acordat permanent și ireversibil. În diferiți ani, ponderea subvenționării agriculturii în bugetul UE atinge nivelul de 200-300 miliarde EURO, fiind în creștere. Administrarea corectă a acestor subvenții a devenit problema principală în Politica Agrară. Pe parcurs, politica de subvenționare s-a transformat într-un mecanism efektiv de dirijare de către PAC cu relațiile funciare, cu domeniul agricol în ansamblu. Concepția de dirijare a domeniului agricol prin mecanismul de subvenționare include următoarele:

- politica de subvenționare stabilește, în conformitate cu condițiile PAC cotele de subvenționare;
- fermierii, luând în calcul cotele de subvenționare, le direcționează în domeniul lor de specializare.

Obiectul subvenționării este un element important în realizarea PAC și reprezintă:

- subvenționarea terenurilor (parcelelor);
- subvenționarea activităților de exploatare a terenurilor.

La rândul său, subvenționarea terenurilor agricole la fel poate fi orientată direct spre terenuri (parcele) și spre subvenționarea culturilor. În așa mod, politica de subvenționare și,

respectiv, PAC în ansamblu, dispune de posibilitatea de a influența asupra activităților fermierilor în așa mod, ca ei să întreprindă acțiuni eficiente spre o specializare orientată social, spre implementarea măsurilor de combatere a eroziunii, dezvoltarea sistemelor de irigare și desecare, protecția plantelor etc. Subvenționarea măsurilor de exploatare a terenurilor agricole, include un spectru larg de ajutor fermierilor la procurarea: tehnicii moderne, a materialului săditor, a animalelor de prăsilă etc.

Constatăm că obiectul subvenționării este important în PAC. În acest context, important este de a cunoaște detaliat și permanent atât parcelele, cât și activitățile fermierilor în procesul de exploatare a terenurilor. Cunoașterea activităților fermierului supuse subvenționării face mai simplă monitorizarea acestor subvenții.

Monitorizarea subvenționării parcelelor agricole și, mai important, a culturilor (plantelor) cultivate pe aceste terenuri, care constituie obiectul de subvenționare în cadrul PAC, este o problemă principală pentru eficientizarea ajutorului acordat. Prin eficiența ajutorului acordat, se are în vedere efectuarea volumului de cheltuieli, rezultând din solicitările PAC. Subvenționarea parcelelor în PAC este bazată în mare parte pe nivelul înalt de credibilitate și operativitate. Cu alte cuvinte, fermierului i se acordă un nivel înalt de credibilitate în legătură cu activitatea pe viitor a lui. Nivelul de credibilitate față de fermier este însoțit de un proces de monitorizare detaliată și permanentă a acțiunilor întreprinse, referitoare la utilizarea terenurilor. Atenția principală este acordată utilizării subvențiilor în conformitate cu declarațiile fermierului. Comunicarea dintre fermier și PAC este efectuată prin Declarațiile fermierului către instituțiile responsabile de administrarea subvențiilor.

Subvenționarea ca metodă de specializare și dirijare a agriculturii și de reglementare a relațiilor funciare, este aplicată în toate țările. Diferite sunt doar capacitățile de subvenționare. Legea bugetului de stat a Republicii Moldova, anual stabilește volumul subvenționării în agricultură. Cu privire la volumul de cheltuieli planificate în fiecare an pentru subvenționarea producătorilor agricoli, observăm o tendință de creștere continuă a lor, reflectată grafic în figura 3.7. Astfel pentru anii 2017-2018 în bugetul de stat au fost planificate 900 milioane de lei sub formă de subvenții agricole, sau cu 200 milioane de lei mai mult decât în anul 2016.

Majorarea volumului de finanțe de la buget în sectorul agrar, modernizarea modelelor de susținere din partea statului, a formelor de organizare, a sistemelor de mecanisme de implementare, toate aceste sunt obligator necesare pentru stabilizarea și dezvoltarea agriculturii. Important este ca asistența statului să fie flexibilă, aplicabilă la necesitățile curente și pe viitor ale agricultorilor. Modalitatea alocării subvențiilor, deasemenea, joacă un rol important în

agricultură. Măsurile de sprijin prin subvenționare sunt stabilite de Regulamentul respectiv [47], inclusiv condițiile, ordinea, procedura de acordare (subvenționare) din Fondul Național de Dezvoltare a Agriculturii și Mediului Rural.

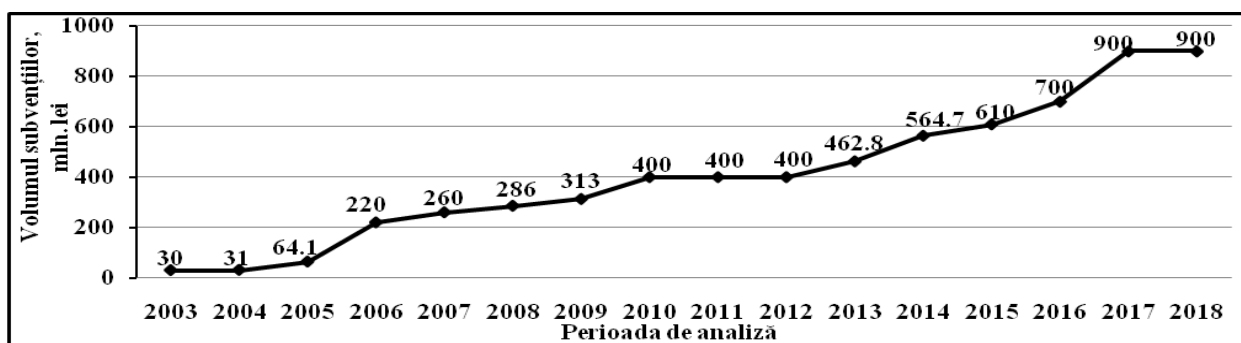


Fig. 3.7. Bugetul de stat al R. Moldova pentru subvenționarea producătorilor agricoli

Sursa: Elaborată în baza Legii bugetului de stat al Republicii Moldova pentru anii 2003-2018

În funcție de direcția subvenționată, de importanța ei în economia Republicii Moldova sunt stabilite și volumele (mărimea) subvențiilor. Potențialul de subvenționare agricolă a Republicii Moldova este limitat. Din aceste motive, accent se va pune spre o utilizare cât mai rațională a resurselor financiare. Determinarea direcțiilor prioritare, a mecanismelor de alocare a subvențiilor va avea o influență majoră în creșterea economiei rurale, a țării în ansamblu. Mărimea subvențiilor în UE și Republica Moldova este diferită și nu poate fi comparabilă. În UE subvențiile acoperă cheltuielile producătorilor. În condiții egale pe piața de desfacere rolul subvențiilor are o însemnătate convingătoare ce ține de capacitatea de concurență a producției.

Reglementarea relațiilor funciare în acest domeniu, deasemenea, este influențată de subvenționarea agriculturii. Stabilitatea dezvoltării agriculturii va fi proporțional procesului de subvenționare. Evident, susținerea întreprinderilor viabile va fi prioritară în politica de subvenționare.

Subvenționarea în alte țări. În cadrul problemelor principale ce țin de organizarea procesului de planificare, administrare și utilizare a resurselor funciare, un rol important are politica de subvenționare. Politica de subvenționare se bazează pe implicarea instituțiilor statului în acțiuni stimulatorii față de necesitățile obiective sociale și economice, pe recunoașterea faptului că fără o susținere activă a domeniilor importante, succesele nu sunt cele scontate.

Politica de subvenționare agricolă constituie o metodă, un mecanism de administrare în cadrul concepției globale de planificare, administrare și utilizare a resurselor naturale limitate. Subvenționarea deține un rol important în managementul utilizării terenurilor. În acest context, din nou este important nivelul la care se va adopta decizia finală: la nivel central sau local. Adoptarea deciziilor finale este necesar fi luate la nivelul de cel mai jos posibil. Un asemenea

principiu – „adoptarea deciziilor la un nivel cât mai jos” – a fost acceptat de către Comisia UE. O astfel de prevedere descentralizată este argumentată și va produce nu doar servicii eficiente, dar va duce și la o mai mare implicare și democrație, la creșterea nivelului de încredere a societății față de guvernare și, prin urmare, la îmbunătățirea stabilității politice.

În țările nordice, modelul descentralizat are la bază o dezvoltare istorică a tradiției culturale orientate spre un consens larg din punct de vedere politic și social. Scopul (conceptul) decentralizării este de a rezolva sarcinile vitale la cel mai mic nivel posibil, astfel încât, să combine responsabilitatea pentru luarea deciziilor cu responsabilitatea pentru consecințele finale [89]. Cu privire la conlucrarea autorităților locale și centrale se poate constata că:

- comunitățile locale cunosc mai bine de ce au nevoie în primul rând;
- relațiile dintre nivelurile centrale și locale se bazează pe responsabilitatea politică și financiară;
- politica autorităților centrale este coordonată cu interesele locale;
- autoritățile centrale și locale sunt reciproc informate despre situația reală;
- o teorie importantă este soluția la dilema „ce să fac și cum să fac”.

Situația actuală în UE. Actualmente, bugetul UE pentru agricultură și dezvoltare rurală se ridică la 37%, sau 58,2 miliarde de euro din bugetul total [81, 82]. Din figura 3.8, care include o analiză a datelor pe o perioadă de 17 ani, constatăm o creștere a subvențiilor în domeniu. În anul 2018 creșterea față de anul 2002 a fost de 25% (11,66 miliarde de euro). O asemenea creștere demonstrează interesul manifestat în UE față de dezvoltarea rurală, a țărilor membre, asigurarea securității alimentare.

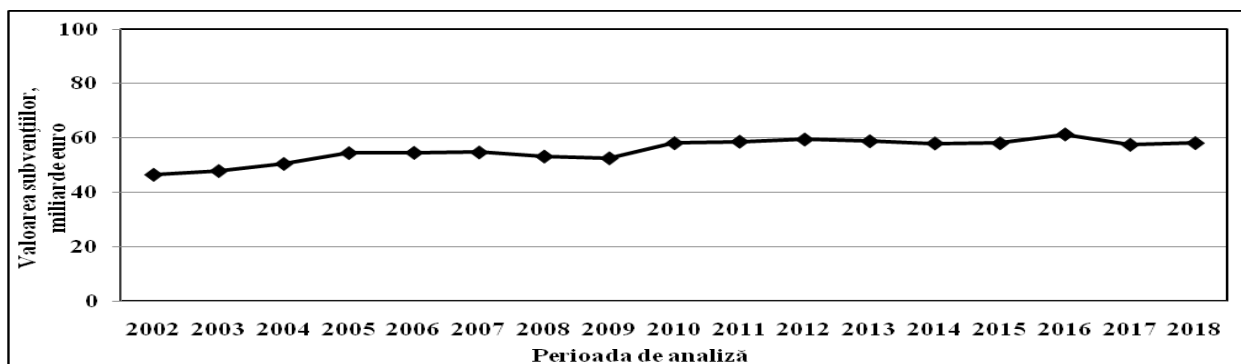


Fig. 3.8. Bugetul UE pentru agricultură și dezvoltare rurală

Sursa: *Elaborată de autor în baza [81, 82, 102]*

Criza economică mondială din 2007-2009 a cauzat o diminuare a subvențiilor în UE cu aproximativ două miliarde de euro. Suprafața terenurilor agricole în țările UE constituie 128,69 mil. hectare sau, 57% - arabil, 35% - pășune, 8% - vii și livezi [37, pag.58]. Prin raportarea volumului de subvenții la o unitate de suprafață comparând UE și Republica Moldova vom

constata că în cazul Republicii Moldova, la un ha teren agricol revin aproximativ 22,5 euro sau de 20 de ori mai puțin decât în UE, unde la un ha revine 452 euro (figura 3.9). Această diferență în volumele de subvenționare include și influența factorului dezvoltării sociale și economice a țărilor. Prin aceasta, pe piața agricolă nu există o egalitate. Concurența între producători nu este loială.

Toate țările dezvoltate (SUA, Japonia etc.) aplică politici de subvenționare efective în agricultură, din contul altor domenii. Această realitate este rezultatul asigurării unei politici alimentare stabile. Majoritatea țărilor recunosc importanța dezvoltării agriculturii și a domeniului rural în ansamblu, prin politicile promovate. Spre deosebire de UE, Republica Moldova, în strategiile sale aplică politici unde sectorul agricol și rural sunt privite separat.

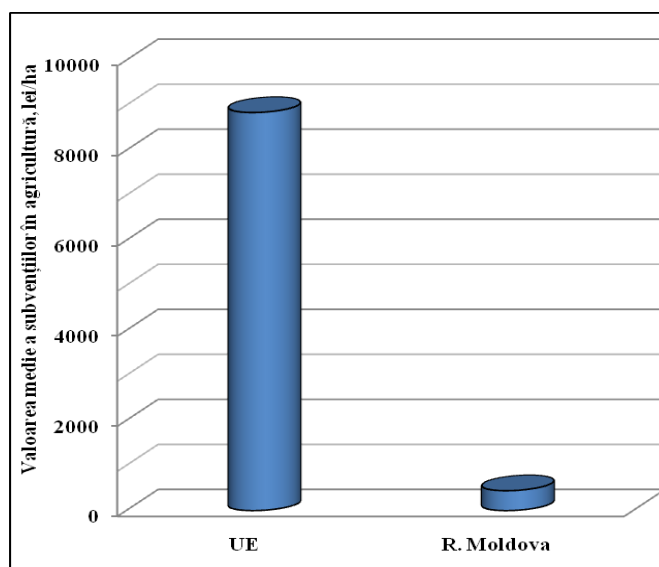


Fig. 3.9. Valoarea medie a subvențiilor la 1 ha de teren agricol în Moldova și în UE

Sursa: elaborată de autor [120]

Un impact complex asupra procesului reglementării relațiilor funciare, are politica de creditare bancară. Complexitatea politicii de creditare bancară constă în faptul, că creditele bancare sunt orientate spre investiții în agricultură. Legătura directă între volumul creditelor și volumul investițiilor realizate în agricultură scoate în evidență aspectul complex al politicii de creditare bancară. Necesitatea obiectivă (obiectivitatea) a procesului de creditare bancară se bazează pe:

- interesul sistemului bancar la dobândirea procentului de rambursare a creditului;
- interesul subiectului (debitorului) de a dobândi un credit, în scopul investiției proprii la un procent mic de rambursare.

Politica investițională, la fel ca și politica de creditare bancară, include un conținut complex în procesul de reglementare a relațiilor funciare. De asemenea, precum și celelalte

politici economice analizate mai sus (fiscală, subvențională, creditară), politica investițională reprezintă o politică prioritară a statului. Statul în aceste condiții are următoarele funcții (scopuri) principale:

- susținerea și promovarea investitorilor străini în domeniul agricol;
- impulsionearea investițiilor proprietarilor de terenuri;
- implementarea proiectelor investiționale a statului în domeniul agricol.

Aspectul complex al politicii investiționale constă în următoarele. Pentru atragerea investițiilor străine este nevoie de crearea un mediu fiscal favorabil, care ar facilita procesul investițional. Investițiile proprietarilor pot fi majorate printr-o politică favorabilă de subvenționare. Asupra ameliorării investițiilor proprietarilor poate influența și politica fiscală. Piața de realizare a producției agricole autohtone, care constituie o prerogativă a statului, de asemenea, are o influență pozitivă asupra investițiilor proprii. Politicile investiționale ale statului în calitate de mecanisme (metode) economice de reglementare a relațiilor funciare, sunt orientate în direcția atragerii investitorilor străini, în special a celor locali în dezvoltarea eficientă a ramurilor de bază a țării.

Republica Moldova este o țară agrară, astfel, implementarea investițiilor în agricultură constituie o necesitate actuală și o condiție obligatorie. În lipsa investițiilor, agricultura poate să dispară ca domeniu. Politica de stat în domeniul investițiilor agricole constă în diversificarea fluxurilor investiționale prin acordarea diferitelor facilități: fiscale, subvenționale, creditare bancară, asigurare etc. Situația actuală deplorabilă a sectorului financiar a influențat la înrăutățirea climatului investițional. De menționat, că investitorii privați, care au un rol important în activitatea investițională, sunt foarte precauți în această perioadă, iar investițiile finanțate din străinătate sunt într-o scădere dramatică. Ponderea limitată a investițiilor în agricultură impune o presiune suplimentară asupra competitivității pe termen lung a sectorului [69].

Datele Comisiei Europene confirmă faptul că în 2008 UE-27 a atribuit 53,22 de miliarde de euro domeniului agricol, constituind în jur de 42% din valoarea adăugată brută a acestei ramuri. Din această valoare, 93% au fost înregistrate în datele statistice UE-15, fiind înregistrate cele mai mari valori absolute în Italia, Franța și Germania. În termeni relativi, cea mai mare pondere a investițiilor a fost înregistrată în Danemarca (126%), Luxemburg (118%) și Finlanda (109%). Țările cu cele mai mici niveluri de productivitate a muncii în agricultură au înregistrat și cele mai mici rate de formare brută a capitalului fix: Polonia (15,3%), România (11,7%) și Bulgaria (11,2%).

Accesul la sursele financiare reprezintă o condiție importantă pentru dezvoltarea agriculturii și infrastructurii naționale. Este necesar de menționat faptul că o parte considerabilă a investițiilor necesare, sunt din sursele private. Susținerea financiară din partea autorităților publice joacă un rol important în stimularea activității investiționale din sectorul privat, prin promovarea politicii de finanțare directă sau prin înlăturarea barierelor instituționale. Totodată, este necesar de consolidat și implementat mai insistent măsuri orientate spre protecția resurselor naturale limitate și a propriilor investiționale.

Asigurarea activității de producere a producției agricole constituie un mecanism important, reieșind din condițiile climaterice instabile ale Republicii Moldova. În legătură cu lipsa rețelelor de irigare în agricultură, Republica Moldova tot mai mult este afectată de secetă. Înghețurile de primăvară sunt tot mai des cauza distrugerii roadei viilor și livezilor. Grindina de asemenea, este un factor nociv pentru plantațiile de vii, livezi, dar și pentru culturile de câmp. Asigurarea constituie un mecanism eficient economic al procesului reglementării relațiilor funciare agrare, reieșind din condițiile calamităților naturale cu care se confruntă Republica Moldova. Dirijarea acestui mecanism reprezintă o activitate a instituțiilor statului din domeniul asigurării. Esența aplicării politicii de asigurare constă în subvenționarea direcțiilor strategice, și prin aceasta, în ridicarea încrederii producătorilor în capacitatea de neutralizare a calamităților naturale. Particularitățile politicii statului în domeniul asigurării sectorului agricol al Republicii Moldova constau, în primul rând, în faptul, că agricultura constituie una din principalele ramuri. Asigurarea individuală nu este una efectivă, luând în considerație faptul că volumul resurselor financiare necesar pentru asigurare este acumulat în baza activității agricole. În aceste condiții sinecostul producției agricole autohtone va fi mai mare comparativ cu sinecostul producției importate. Țările UE se bucură de facilități mult mai mari, iar în aceste condiții scade potențialul de concurență al producătorilor autohtoni.

3.3.2 Utilizarea metodelor organizatorice moderne de reglementare a relațiilor funciare

Aspectul organizatoric predomină în metodele de reglementare a relațiilor funciare. Aspectul organizatoric include un complex de acțiuni, fiecare dintre care nu va avea impact asupra relațiilor funciare, ci doar luate împreună și, cel mai important, implementate, va influența asupra raporturilor funciare.

Astfel, pentru a împroprietări țărani cu terenuri agricole, mai întâi au fost determinate (calculate) fondurile funciare care puteau fi transmise în proprietate. După care a fost elaborată lista persoanelor cu dreptul la proprietatea privată funciară. Au urmat măsurătorile terestre și determinarea obiectului în natură și numai după aceasta dreptul de proprietate asupra terenului a

fost materializat, fiind create toate condițiile pentru formarea și implementarea relațiilor funciare noi bazate pe proprietatea privată. În prezent, mai cunoscute sunt 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 (organizate, implementate) 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. Spre exemplu: numai după înregistrarea în cadastru a dreptului de proprietate asupra terenului, proprietarul dispune de dreptul utilizării acestui teren, de a dezvolta relații de arendă, poate proteja dreptul în limitele liniilor de hotar, poate ridica pe el construcții etc.; toate acestea sunt relații funciare formate în baza dreptului înregistrat.

În toate țările comunității europene, o atenție deosebită se acordă sistemului informațional în agricultură. Această atenție este tot mai accentuată. Nivelul de intensificare a agriculturii provoacă inevitabil modificări esențiale, inclusiv ecologice, ale terenurilor care, la rândul lor, solicită măsuri operative și eficiente. Monitorizarea impactului factorului antropic și a celui natural asupra situației în agricultură, în scopul întreprinderii măsurilor adecvate situației, reprezintă o problemă importantă, iar în final, devine o funcție de bază a cadastrului agricol.

Pentru o mai bună organizare a teritoriului rural, în conformitate cu cerințele și practicile moderne, este necesar un sistem informațional actualizat al bunurilor imobile. Acest sistem constituie actualmente o necesitate obiectivă. În baza informației acumulate, sistemul informațional al cadastrului se poate realiza o analiză amplă a utilizării terenurilor sub aspect calitativ, cantitativ, ecologic, juridic etc.

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. Reglementarea relațiilor funciare este efectuată în baza informațiilor detaliate și veridice acumulate în cadastrul bunurilor imobile și a sistemelor

cadastrale de specialitate. La baza desfășurării procesului de reglementare a relațiilor funciare sunt utilizate mai multe registre cadastrale (figura 3.10).

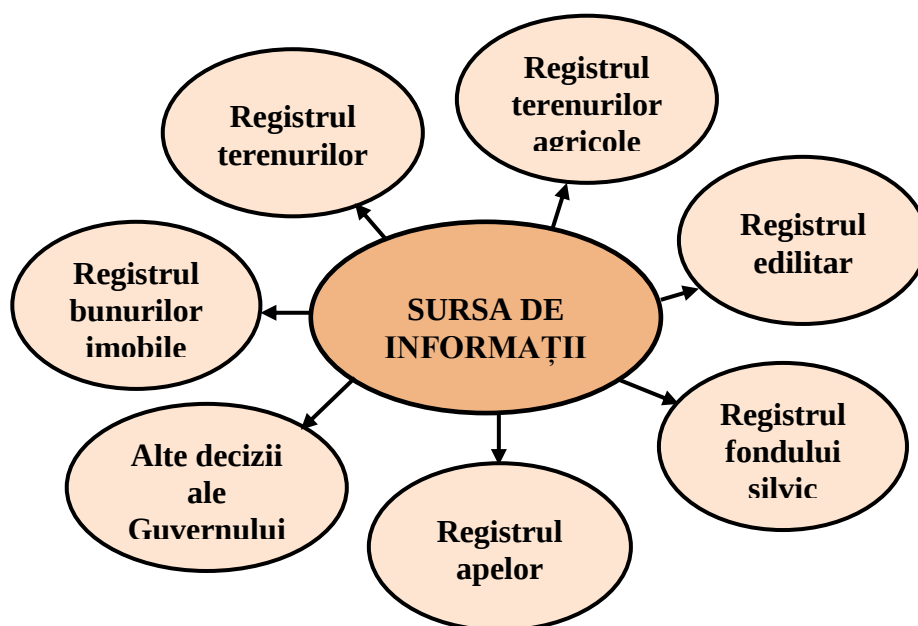


Fig. 3.10. Sursa de informații pentru reglementarea relațiilor funciare

Sursa: elaborată de autor [119, pag. 208]

Cadastrul bunurilor imobile (registrul terenurilor) va acumula, analiza și va pune la dispoziția celor interesați informația cu privire la întreg fondul funciar al Republicii Moldova, în baza următoarelor criterii:

- categoria și/sau subcategoria de destinație a terenului;
- tipul dreptului de proprietate;
- utilizatorii terenurilor;
- teren agricol de calitate superioară.

Informația din Registrul terenurilor va fi utilizată în procesul de implementare și ținere a sistemelor informaționale de specialitate.

Cadastrul agricol reprezintă un sistem informațional de specialitate și este format în baza următoarelor registre: registrul terenurilor agricole; registrul viilor; registrul livezilor; registrul sistemelor de irigare; registrul solurilor.

Controlul permanent asupra terenurilor, monitoringul calității solului este efectuat conform Regulamentului respectiv aprobat de Guvern. El include: evoluția și evaluarea nivelului de degradare a solului, informatizarea factorilor de decizie, elaborarea programelor, prognozelor de prevenire a impactului negative. Determinarea calității solului este efectuată în baza cercetărilor agrochimice, pedologice, radiologice, bacteriologice, helmintologice detaliate de proporții stocate de către instituțiile de profil.

Consolidarea terenurilor cu destinație agricolă. Ca proces, consolidarea terenurilor agricole reprezintă un rezultat (o derivată) al acțiunilor întreprinse cu scopul împroprietăririi cu terenuri agricole. Metoda de privatizare aplicată în baza cotei de teren echivalent a creat un model de relații funciare. La prima etapă a procesului de privatizare conținutul relațiilor funciare reiese din parcelarea excesivă a suprafețelor de teren agricol. Scopul consolidării constă în optimizarea dimensiunilor suprafețelor agricole, pentru o utilizare mai eficientă a lor cu aplicarea tehnologiilor moderne. În limitele suprafețelor privatizate, care la etapa inițială nu depășeau 1-5 hectare, dezvoltarea unei agriculturi competitive este imposibilă. În asemenea condiții apare necesitatea implementării proiectelor de consolidare a 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 competitive. În practică, procesul de consolidare a terenurilor include trei etape importante:

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

Majoritatea țărilor dezvoltate, prin politicile funciare promovate, acordă o importanță majoră tuturor problemelor legate de consolidarea terenurilor, în special a celor cu destinație agricolă. În acest context, sunt antrenate majoritatea organizațiilor internaționale: Banca Mondială, FAO, Uniunea Europeană etc. Fiecare țară în parte se află la diferite etape de dezvoltare a procesului de consolidare. 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.

Reformarea sistemului de relații funciare se află într-o dezvoltare permanentă. Experiența altor țări în domeniul reglementării relațiilor funciare confirmă faptul, că procesul de privatizare a terenurilor agricole se finalizează cu parcelarea excesivă a terenului, în dimensiunile și formele care nu întotdeauna pot fi considerate ca optimale. În baza celor constate mai sus, evidențiem că principalul scop al reparcelării în cadrul procesului de consolidare rămâne a fi crearea suprafețelor de teren optime pentru activitatea agricolă, atât ca dimensiune, cât și ca formă. Crearea condițiilor favorabile pentru o activitate agricolă eficientă a proprietarilor va avea un impact pozitiv și asupra dezvoltării economice a domeniului rural în ansamblu. În acest context este necesar orientarea politicii statului prin măsurile întreprinse în această direcție.

Prin conținutul procesului de reparcelare, constatăm că procesul în ansamblu reprezintă aplicarea diferitelor metode de formare, dobândire, înregistrare a drepturilor asupra terenurilor. Spre deosebire de alte metodologii, reparcelarea aplică concomitent un complex de acțiuni referitoare la formarea, dobândirea, modificarea, înregistrarea dreptului, toate acestea fiind motivate de privatizarea excesivă a terenurilor. În practica reparcelării terenurilor agricole, sunt utilizate mai multe metode cum ar fi: vânzare – cumpărare, schimb de terenuri, arendă de lungă durată, se referă preponderent la metodologia dobândirii dreptului. Redefinirea, comasarea, asocierea drepturilor asupra terenurilor se referă la metodologia formării. Procesul de reparcelare se finalizează prin aplicarea metodologiei de înregistrarea a drepturilor formate și dobândite. Fiecare metodă are particularitățile sale. În primul rând, diferă prin conținutul obiectului și subiectului reparcelării. La rândul său, obiectul și subiectul reparcelării influențează conținutul și consecutivitatea procesului de reparcelare.

Metoda vânzării – cumpărării este considerată ca una din cele mai utilizate în republică și include vânzarea – cumpărarea benevolă a terenurilor cu destinație agricolă în scopul formării exploatațiilor agricole optime, după dimensiuni și forma terenului. Această metoda contribuie la realizarea unui principiu de bază al consolidării și anume: stabilitatea în timp și spațiu.

Metoda schimbului. În cadrul proiectului de reparcelare (consolidare), schimbul poate fi aplicat sub următoarele forme: ca o prelungire a metodei „vânzare – cumpărare” sau doar un schimb direct, independent de alte activități. Schimbul de terenuri este considerată ca una din cele mai răspândite metode utilizate în procesul reparcelării. Ca consecutivitate în utilizarea metodelor de reparcelare, schimbul terenului se va efectua în urma aplicării metodei vânzării – cumpărării. În urma vânzării – cumpărării terenurilor schimbul constituie o acțiune suplimentară, cu cheltuieli financiare în plus ce țin de autentificare, înregistrare etc. În acest context, este necesar de a evita la maximum aplicarea metodei schimbului în rezultatul vânzării – cumpărării. Totodată, este necesar de recunoscut faptul, că în unele situații aplicarea schimbului este inevitabilă.

Metoda arende de lungă durată. Atât practica țărilor europene, cât și cea a Republicii Moldova demonstrează faptul, că arenda de lungă durată este cea mai aplicată metodă de consolidare. În conformitate cu legislația actuală cu privire la relațiile de arendă funciară în agricultura Moldovei, observăm că termenul de arendă stabilit pentru terenurile agricole este suficient pentru o dezvoltare eficientă a ramurii în ansamblu. În relațiile de arendă pot fi implicate orice persoane fizice, cât și juridice, care efectuează o activitate de producere agricolă. Totuși, terenurile agricole sunt implicate în relațiile de arendă cel mai des în cadrul gospodăriilor

țărașești, societăților cu răspundere limitată, alte exploatații agricole bazate pe principii asociative. Activitatea de arendă în agricultura Republicii Moldova este reflectată în prevederile Codului civil și a Legii cu privire la arenda în agricultură [33, 59].

Nu este neașteptat că această metodă este și cea mai răspândită. Practica ne demonstrează că proprietarul manifestă interesul în arenda de scurtă durată. Arendașul este mai mult cointerestat în arenda pe o perioadă mai mare de timp. Care sunt motivele unor asemenea concepții opuse? În cazul relațiilor de arendă de lungă durată proprietarul terenului este de părere că terenul său agricol este supus riscului înstrăinării. În acest caz, este necesară efectuarea campaniei de informatizare a participanților în cadrul relațiilor de arendă pe termen lung, cu referință la conținutul avantajelor și dezavantajelor obținute în acest sens.

Metoda redefinirii hotarelor terenurilor agricole este argumentată din mai multe motive: hotarele terenului în natură nu corespund cu cele din planul cadastral, terenul este amplasat nejustificat, fără respectarea condițiilor obligatorii a unui proiect de organizare a teritoriului. Metoda dată poate fi aplicată și în alte condiții, fiind motivată de necesitatea proiectării sistemelor de irigare, desecare, amenajare etc. Analiza situației din teren demonstrează, în majoritatea cazurilor, că metoda redefinirii hotarelor este aplicată anterior elaborării proiectului consolidării. Motivul aplicării acestei metode constă în faptul, că hotarele terenurilor în natură nu coincid documentelor de drept eliberate (titlurilor de proprietate, a planurilor cadastrale etc.). Amplasarea spațială (identificarea dreptului în natură) nu a fost efectuată la nivelul necesar de credibilitate. Cauza acestei situații este identificată în acceptarea unor erori la etapa privatizării terenurilor.

Metoda comasării. În procesul de consolidare, această metodă este actuală în cazul când o persoană deține în proprietate mai multe terenuri care au hotare comune, iar în cadastru sunt înregistrate ca bunuri imobile independente. Asemenea situații pot interveni și atunci când un proprietar a achiziționat mai multe terenuri amplasate unul lângă altul, sau în urma aplicării metodei schimbului bunurile imobile au o amplasare spațială cu hotare comune. În ce privește utilizarea eficientă a acestor terenuri, conform categoriei de destinație, probleme nu apar. Incomodități pot fi create în situația când proprietarul terenurilor respective intenționează să întreprindă careva acțiuni juridice legate de darea în arendă sau gajarea lor. Problemele în cazul dat, se reduc la faptul, că sunt necesare de elaborat un număr mare de acte juridice pentru fiecare teren în parte, ceea ce implică cheltuieli financiare considerabile.

Metoda asocierii. Asocierea, ca metodă de optimizare a dimensiunilor terenurilor în scopul utilizării raționale, durabile, de asemenea, reprezintă o metodă a consolidării. Aspectul

juridic (de drept) al asocierii constă în faptul, că subiecții asocierii cedează din drepturile sale (de folosință) administratorului întreprinderii, formate pe principii asociative. Practica cunoaște diferite forme de asociere: societăți cu răspundere limitată, cooperative agricole de producție, cooperativele de întreprinzător, asociații de gospodării țărănești, alte forme de asociere. În dependență de forma de asociere, este efectuată și administrarea (managementul) întreprinderii.

Actualmente, în republică se întreprind lucrări ce țin de prima etapă a consolidării – reparcelarea terenurilor, iar problemele cu conținut social, ecologic sunt mai puțin implementate. Totodată aplicarea următoarelor etape ale consolidării, va contribui la următoarele aspecte ce țin de:

- asigurarea unor condiții normale de activitate a populației în spațiul rural și implementarea politicilor demografice în localitățile rurale;
- ameliorarea situației ecologice în domniul rural.

În funcție de evoluția relațiilor funciare, pot fi implementate și alte metode de consolidare în complex cu cele descrise mai sus. Totodată, vor fi efectuate acțiuni ce vor avea ca scop aplicarea în conținutul consolidării terenurilor agricole, a celorlalte etape. Particularitățile primei etape, economice, de consolidare a terenurilor în procesul de reglementare a relațiilor funciare, constă în desfășurarea organizării intragospodărești a teritoriului. Implementarea asolamentelor, selectarea domeniului de specializare, implementarea irigației (desecării), combaterea eroziunii – toate se vor referi la metode organizatorice de reglementare a relațiilor funciare în cadrul etapei a doua – de protecție ecologică. În practică, etapa protecției ecologice în procesul consolidării terenurilor este cunoscută ca utilizare durabilă a resurselor naturale limitate, inclusiv a bunurilor aparținând statului. Utilizarea durabilă a terenurilor cu destinație agricolă constituie un indicator important în dezvoltarea intensivă a economiei și respectiv a creșterii numărului populației de pe glob. 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 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 înaintată în vârstă) 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, 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.

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.

3.4 Concluzii la capitolul 3

1. Metodologia reglementării relațiilor funciare se bazează pe concepția teoretică a reglementării relațiilor funciare și reprezintă mecanismul principal în procesul de realizare a scopului, elaborat de către Sistemul de reglementare a relațiilor funciare agrare [cap.3, pag. 89-90], [19, 124].

2. În dezvoltarea istorică a relațiilor funciare sub acțiunea obiectului și subiectului, s-au formulat trei direcții în procesul reglementării lor:

- reglementarea relațiilor funciare prin libera manifestare a subiectului, respectarea condițiilor stabilite de comportament prin libera înțelegere între subiecții relațiilor;

- reglementarea relațiilor funciare prin aplicarea normelor de drept stabilite de către societate, prin elaborarea cadrului legislativ (normativ). Această direcție mai poate fi clasificată ca o metodă (metodologie) de reglementare forțată a relațiilor funciare.

- reglementarea relațiilor funciare prin aplicarea mecanismelor economice (stimulatorii). Această metodologie include în sine trei aspecte importante: aspectul liberei manifestări, aderarea binevolă la aplicarea mecanismelor economice, aspectul de drept care stabilește prin lege aplicarea metodelor economice, aspectul stimulării economice care permite acordarea stimulentei în schimbul respectării de către subiect a unor condiții [cap.3, pag. 91, alin. 1], [19].

3. Reglementarea relațiilor funciare prin libera manifestare a subiecților, reprezintă o metodologie care și-a avut începutul la etapa inițială a relațiilor funciare. În prezent, libera manifestare tot mai des este substituită de aplicarea actului administrativ. Consiliile locale tot mai mult se implică în reglementarea relațiilor funciare prin adoptarea actelor administrative în interesul comunității lor. Rolul Guvernelor locale este primordial în această problemă [cap.3.1, pag. 91-92], [19].

4. Aplicarea dreptului în calitate de mecanism a reglementării relațiilor funciare este aplicat în acele cazuri, când libera manifestare nu atinge rezultatele așteptate de societate. Dezvoltarea socială și economică, concomitent, dezvoltă mecanismele de exploatare a solului. Aceste mecanisme pot fi aplicate atât în scopul de protecție, cât și cu impacte distrugătoare ale solului. Aplicarea măsurilor forțate, obligatorii față de subiecții reglementării relațiilor funciare este tot mai necesară [cap.3.2, pag. 92-93], [cap.3.2.1, pag. 93-115], [cap.3.2.2, pag. 115-122], [19].

5. Metodologia reglementării economice a relațiilor funciare are scopul de a orienta subiecții relațiilor funciare spre realizarea obiectivelor stabilite de societate, în schimbul diferitelor stimulente economice. Conținutul stimulentei economice reprezintă o largă diversitate. Pe parcurs, pot fi aplicate diferite variante. Stimulentele economice pot fi diversificate ca:

- în interesul protecției resurselor funciare;
- în scopul dezvoltării economice.

Forma stimulentei economice poate fi:

- scutiri de plăți fiscale;
- subvenții [cap.3.3.1, pag. 122-131], [74, 118, 120].

6. Practica mondială a demonstrat că aplicarea metodelor economice de stimulare a subvențiilor în scopul reglementării relațiilor economice este mult mai eficientă decât metodele forțate de reglementare. Totodată, în practică este important de a determina cazurile când metodele forțate sunt obligatorii. Astfel, protecția solului este o măsură obligatorie față de subiect iar respectarea normelor de protecție este mai eficientă în condițiile când concomitent sunt aplicate metode economice de reglementare [cap.3.3.1, pag. 122-123], [19, 17, 120].

7. În cadrul reglementării relațiilor funciare prin metode economice, un rol important îl are aspectul organizatoric. La aspectul organizatoric se referă:

- înregistrarea drepturilor asupra terenurilor;
- consolidarea terenurilor agricole.

Înregistrarea drepturilor asupra terenurilor reprezintă unul din cele mai importante mecanisme de protecție a drepturilor. Protecția drepturilor asupra terenurilor ridică credibilitatea dreptului și eficacitatea economică. Consolidarea terenurilor are scopul creării condițiilor sociale și economice în relațiile dintre subiecți [cap.3.3.2, pag. 131-138], [78, 121].

8. În scopul implementării metodologiilor de reglementare a relațiilor funciare descrise în prezentul capitol este necesar de creat un Sistem de reglementare a relațiilor funciare cu o structură organizatorică bazată pe un organ central și subunități la nivel local. Coordonarea unei politici în reglementarea relațiilor funciare de către Organul central este succesul reglementării relațiilor funciare. Implicarea unităților administrativ - teritoriale în reglementarea relațiilor funciare este o necesitate obiectivă [cap.3.2, pag. 92-122], [124].

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Studiile efectuate în prezenta teză de doctorat a 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], [19, 124], [Anexa 9].

2. Procesul de reglementare a relațiilor funciare constituie un element important, privind soluționarea problemei științifice sus menționate 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], [24, 74, 78, 119, 121].

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], [124].

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], [78, 127].

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], [124].

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], [19, 124].

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], [19, 119, 124].

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: implementare a 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

a) în limba română

1. Arenda pământului în Republica Moldova. CISR, Chișinău, 2001 <https://cismd.org/pdf/0104%20Arenda%20pamantului%20in%20RM.pdf> (vizitat 12.04.2015)
2. BARBAROȘ, I. *Managementul utilizării resurselor funciare în economia mondială*. În: *Administrarea publică*, nr. 4, 2012 pag. 126-130, ISSN 1813-8489
3. 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. Disponibil: file:///C:/Users/User/Downloads/vol_48.pdf
4. BAJURA, T. *Economia agrară și dezvoltarea spațiului rural (monografie)*. Chișinău: editura CEP USM, 2007.-155p. ISBN 978-9975-70-164-8
5. BAJURA, F., BOTNARENCO, I., MOROZ, V. *Îndrumător pentru proprietarii cotelor de pământ și ai loturilor de pe lângă casă*. Chișinău: editura ARC, 1997.-93p. ISBN 9975-61-025-0
6. BAJURA, T. Pământ agricol - obiectul principal al investițiilor în spațiul rural. în: *Activitatea de evaluare: realizări și perspective de dezvoltare*. *Materialele conf. internaționale științifico-practice*. Chișinău: IEFS, 2012, p.6-9.
7. BOJNESC, S. *Prețul agriculturii în Republica Moldova*. Chișinău, 2000.
8. BOLD, I., CRĂCIUN, A. *Organizarea teritoriului agricol: concepte – tradiții - istorie*. Editura Mirton, Timișoara, 2012, 609 p. ISBN 978-973-52-1196-7
9. BOȘ, N., IACOBESCU, O. *Cadastru și cartea funciară*. Editura CH Besk, 2009.-408p. ISBN: 978-973-115-562-3
10. BOTNARENCO, I. *Problemele cadastrului în Moldova*. Universitatea Agrară de Stat din Moldova, *Lucrări Științifice*, Volumul 11, Chișinău, 2003, p.173-178.
11. BOTNARENCO, I. *Problemele consolidării terenurilor agricole*. Univ. Agrară de Stat din Moldova, *Știința Agricolă*, 2005, nr.5. p 35-38.
12. BOTNARENCO, I. *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova: Teorie, metode, practică*. Chișinău: editura Pontos, 2009.-340p. ISBN 978-9975-72-276-6
13. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E. *Categoria de destinație a terenului în conținutul cadastrului*. În: *Știința agricolă*, nr. 1, 2011, p. 52-55. ISSN 1857-0003

14. 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.
15. 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
16. 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
17. BOTNARENCO, I. *Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova (teorie, metode, practică).* Chișinău: Pontos, 2012, 484p. 35 c.a. ISBN 978-9975-51-400-2.
18. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Rolul gospodăriilor țărănești (de fermier) în economia Moldovei.* În: Știința agricolă, nr. 1, 2012, p. 60-64. ISSN 1857-0003
19. BOTNARENCO, I., **ZUBCO, E.** *Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova.* În: Știința agricolă, nr. 2, 2012, p. 44-48. ISSN 1857-0003
20. 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, ISSN online 1844-9840
21. BOTNARENCO I. Valoarea terenurilor – oglinda economiei. Iași. Simpozion științific internațional. Cadastru și Publicitate imobiliară. Evaluări imobiliare. Culegeri de lucrări științifice, 2013. p.13-22. ISBN 978-606-685-243-2.
22. 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
23. 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
24. 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 c.a. ISBN 978-9975-64-297-2. Disponibil: file:///C:/Users/User/Downloads/vol_48.pdf

25. BUZU O. Aspectele social-economice ale evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării. Conf. tehnico-științifică jubiliară a colaboratorilor, doctoranzilor și studenților. Chișinău: UTM, 2004, p.286-287. ISBN 9975-9841-0-X.
26. BUZU O. Evaluarea imobilului ca partea componentă a cadastrului bunurilor imobile. Conf. tehnico-științifică jubiliară a colaboratorilor, doctoranzilor și studenților. Chișinău: UTM, 2004, p.288-289. ISBN 9975-9841-0-X.
27. Cadastrul funciar al Republicii Moldova pe anii 2002-2018. Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova. - Chișinău: 2003-2019.
28. Cadastrul României. <http://strategia.cndd.ro/docs/comentarii/ogr.pdf>
29. Cei 50 de ani ai PAC – Un parteneriat între Europa și fermieri. http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-12-32_ro.htm
30. CHIVRIGA, V. *Evoluția pieței funciare agricole în Republica Moldova*. Institutul pentru Dezvoltare și Inițative Sociale "Viitorul". – Ch.: IDIS "Viitorul", 2009 (Tipogr. "MS Logo" SRL). – 48p. în Politici Publice, Nr.4. ISBN 978-9975-4007-4-9.
31. CIMPOIEȘ, D. *Perfecționarea relațiilor funciare în contextul consolidării exploatațiilor agricole și dezvoltării durabile a sectorului agrar din Republica Moldova*. Teză de doctor habilitat în economie, UASM, Chișinău, 2012.
32. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994 Disponibil: http://lex.justice.md/document_rom.php?id=44B9F30E:7AC17731
33. Codul Civil al Republicii Moldova. Legea Republicii Moldova nr.1107 – XV din 6 iunie 2002.
34. Codul funciar. Legea nr.828 din 25.12.1991. Monitorul Oficial nr. 107 art nr. 817.
35. Codul Silvic al Republicii Moldova nr. 887 din 21.06.1996.
36. Codul Apelor al Republicii Moldova nr.1532 din 22.06.1993.
37. Economica – revistă științifico-didactică. ed. ASEM, nr. 4, Chișinău 2006, ISSN 1810-9136 <https://lib.ase.md/wp-content/uploads/publicatii/2006/Economica%2012%202006.pdf> (vizitat 04.12.2018)
38. HARCONIȚĂ E., RATTAN L., *Rolul agriculturii în acordarea serviciilor ecosistemice și sociale*. Bălți: Universitatea de Stat „Aleco Russo”. 2014., ISBN 978-9975-50-139-2.
39. Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova Nr. 510a din 19.02.1991 „Cu privire la Concepția reformei agrare și a dezvoltării social - economice a satului”. <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=309181> (accesat 24.10.14).

40. Hotărîrea Guvernului nr 624 din 12.11.1991 „Cu privire la Departamentul de Stat pentru reforma Agrară al Republicii Moldova. Monitorul oficial nr.000 publicat 30.12.1991.
41. Hotărîrea Guvernului nr. 449 din 29.06.1992 „despre aprobarea modelelor unice ale documentelor ce confirm dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciarră.
42. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 130 din 02.03.1992 „despre aprobarea Regulamentului cu privire la comisiile funciare sătești, de orășel, orășănești și raionale. Monitorul Parlamentului nr.3 art nr:80-1 publicat 30.03.1992.
43. Hotărîrea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1333 din 12.03.1993. cu privire la programul de privatizare în Republica Moldova pentru anii 1993-1994. Monitorul oficial nr.3 din 30.03.1993.
44. Hotărîrea Guvernului 469 din 11.07.1994. Despre aprobarea suprafețelor fondurilor funciare de stat și fondurilor de privatizare în hotarele comunelor. Monitorul official 007 din 30.07.1004.
45. Hotărîrea Guvernului nr. 1075 din 01.10.2007 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind consolidarea terenurilor agricole” <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=325447&lang=1>
46. Hotărîrea Parlamentului Republicii Moldova Nr. 409 din 04.06.2014 „Cu privire la aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare agricolă și rurală pentru anii 2014-2020” <http://lex.justice.md/md/353310/>
47. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 455 din 21.06.2017 cu privire la modul de repartizare a mijloacelor Fondului Național de Dezvoltare a Agriculturii și Mediului Rural. Monitorul Oficial nr.201-213/537 din 23.06.2017
48. Instrucțiune nr. 112 din 22.06.2005 „Cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor”. Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=310623>
49. Legea Republicii Moldova nr. 627-XII din 04.07.1991 „Cu privire la privatizare”. Monitorul oficial nr.135-136 art. 674 din 09.12.1999.
50. Legea Republicii Moldova nr. 841 – XII din 03.01.1992 „Cu privire la gospodăria țărănească de fermier”.
51. Legea Republicii Moldova nr. 668-XIII din 23.11.1995 „Pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului. Monitorul official al Republicii Moldova nr.54-55 din 15.08.1996.
52. Legea Republicii Moldova nr. 1134 – XIII din 02.04. 1997 „Privind societățile pe acțiuni”.

53. Legea privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a terenurilor 1308-XIII din 25.07.1997
54. Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998
55. Legea Republicii Moldova nr.392-XIV din 13.05.1999. Restructurarea întreprinderilor agricole în procesul de privatizare. Monitorul oficial al republicii Moldova nr. 73-77/341 din 15.07.1999.
56. Legea Republicii Moldova nr.981 din 11.05.2000. ”Privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor”. Monitorul oficial nr.94.art nr: 672. Din 03.08.2000.
57. Legea Republicii Moldova nr. 73 – XV adoptată la 12.04.2001 „Privind cooperativele de întreprinzător”.
58. Legea Republicii Moldova nr. 1007 –XV din 25.04 2002 „Privind cooperativele de producție”.
59. Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15.05.2003 Disponibil: <http://www.promstroi.md/upfiles/kfm/biblioteca/Lege%20cu%20privire%20la%20arenda%20in%20agricultura.pdf>
60. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28.10.2004
61. Legea Republicii Moldova nr. 135 – XVI din 14.06 2007 „Privind societățile cu răspundere limitată”.
62. MICLEA, M. *Cadastrul și cartea funciară*. București: editura ALL, 1995.-355 p. ISBN 973-571-110-9
63. MURAVSCHI, A. *Dezvoltarea rurală în Moldova (studiu de caz)*. Institutul de Politici publice. Studiu elaborat în cadrul proiectului „Dezbateri naționale asupra dezvoltării”, Chișinău 2002 www.ipp.md/download.php.Chișinău.file (vizitat 7.11.2014).
64. OVDII, M. *Hărți digitale pentru Republica Moldova - tehnologii de relaizare și utilizare*. Chișinău, 2012. - 200 p. - ISBN 978- 9975-4323-7-5.
65. Politica fiscală. Brosura_cdr - FES Office Romania. [www.fes.ro/ media/images/./Brosura_Politica.p...](http://www.fes.ro/media/images/./Brosura_Politica.p...)(vizitat 24.09.15).
66. Recesiunea, Recuperarea și Sărăcia în Moldova Raport nr. 28024-MD. 2004.Reginea Europa și Asia Centrală. [http:// siteresources. worldbank. Org/INTMOLDOVA /Resurses/ PAro.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTMOLDOVA/Resurses/PAro.pdf). (vizitat 18.10.14).
67. *Reforma agriculturii*. EUROPA.MD. [https://www.google.ru/? gws_rd=ssl# newwindow=1&q=1.%09EUROPA.MD+-+Reforma+agriculturii](https://www.google.ru/?gws_rd=ssl#newwindow=1&q=1.%09EUROPA.MD+-+Reforma+agriculturii) (vizitat 18.10.14).

68. Strategia de dezvoltare a sectorului agroalimentar în perioada anilor 2006-2015//Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr.170-173..
69. Strategia de dezvoltare a agriculturii și mediului rural din Moldova 2014-2020 aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 409 din 04 iunie 2014.
70. Strategia de dezvoltare durabilă a României. [www.insse.ro/cms/files/ .../StrategiaDD.pdf](http://www.insse.ro/cms/files/.../StrategiaDD.pdf) (vizitat 25.09.15).
71. Studiu asupra reparcelării terenurilor în Moldova. Banca Mondială. Raport de fond. 2005.
72. Studiu asupra reparcelării terenurilor în Moldova. Banca Mondială, Raport de fond., 2005.
73. Țurcanu, I. *Relații agrare din Basarabia în anii 1918-1940*. Chișinău: Universitas, 1991.- 356p. ISBN 5-362-00656-8.
74. **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

b) în limba engleză

75. A Comparative Analysis of Cadastral Systems in the EU Countries According to Basic Selected Criteria. Disponibil: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/cairo/papers/ts_18/ts18_03_yavuz.pdf
76. Austria Land Planning and development of land resources. Disponibil: www.un.org/esa/agenda21/.../austria/land.pdf (vizitat 29.07.15).
77. 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.
78. 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. Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/42_645_Botnarenco_I.pdf
79. 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, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/44_706_Botnarenco_Zubco.pdf
80. 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, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/43_679_Botnarenco_Zubco.pdf

81. Bugetul UE: PAC după 2020. Disponibil: https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/budget-may2018-modernising-cap_ro.pdf
82. Buget on-line. <https://eur-lex.europa.eu/budget/www/index-ro.htm> (acesat 03.12.2018)
83. Cadastral information system - Permanent Committee on ...www.eurocadastre.org/./Cadastral % 20systems... (vizitat 29.08.15).
84. Cadastre. https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2015/ppt/TS01C/TS01C_sahin_izmirli_et_al_7814_ppt.pdf
85. CASSINI de THURY, *Relation des deux voyages*, 3–4; Ernst Bernleithner, "Oesterreichs Kartographie zur Zeit des Grafen Ferraris," *La cartographie au XVIIIe siècle et l'oeuvre du comte de Ferraris (1726–1814)*, Collection histoire pro civitate, no. 54 (1978), 139–42; Johannes Dörflinger, *Österreichische Karten des 18. Jahrhunderts* (Vienna: Österreichische Akademie der Wissenschaften, 1984).
86. DALMASSO, A. Procedures for the Cadastral Registration of a New Building and its Three-D Representation [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gdmc.nl/3dcadastre/literature/3Dcad_2011_08.pdf (vizitat 27.08.15).
87. 3D registration of real property in Denmark. [people.plan.aau.dk/~ems/.../3D _registration.doc](http://people.plan.aau.dk/~ems/.../3D_registration.doc) (vizitat 11.09.15).
88. Environmental Land Use Planning and Integrated Management at the River Basin Scale in Coastal North Carolina <https://dukespace.lib.duke.edu/dspace/bitstream/handle/10161/3668/hcoppola%20MP%20Final.pdf;sequence=1>
89. ENEMARK, S. (1999): Denmark – the EU Compendium of spatial planning systems and policies. Brussels. ISBN 92-828-2693-7. 124 pp.
90. *Evaluation of the impact of agricultural land lease relations in agricultural subjects in Slovakia*. Disponibil: http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol4_1/Art54.pdf
91. *Fundamentals of land ownership, land boundaries, and surveying*. Disponibil: http://www.icsm.gov.au/sites/default/files/Fundamentals_of_Land_Ownership_Land_Boundaries_and_Surveying.pdf (vizitat 02.08.15).
92. *History of English land law*. Disponibil: https://en.wikipedia.org/.../History_of_English_...History_of_English_land_law - Wikipedia, the free encyclopedia (vizitat 15.07.2015).
93. Internal migration in the context of land relations Ruslan Rahimov https://auca.kg/uploads/Migration.../Rahimov_eng.pdf
94. Integration of Nature Protection in Forest Policy in France [www. eficent. efi. int/files/attachments/.../france.p...](http://www.eficent.efi.int/files/attachments/.../france.p...) (vizitat 28.07.15).

95. JURG KAUFMANN, DANIEL STEUDLER. *Cadastre – 2014. Vizion an Fiuture Cadastral Systems* – FIG.1998. <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/translation/c2014-russian.pdf> (vizitat 10.10.2013).
96. KAREL VECERE. The cadastral system in Cyprus. 2009. [www. Eurocadastre. Org/pdf/ Cadastral sistem_II_2009](http://www.eurocadastre.org/pdf/Cadastral_sistem_II_2009) (vizitat 17.12.2013).
97. Karel Vecere. The cadastral system in Cyprus. [http: // www.moi.gov.cy/dis.2009](http://www.moi.gov.cy/dis.2009) (vizitat 17.12.2013)
98. Land registration for the twenty-first century a Conveyancing Revolution. www.lowcom.gov.uk/wp-content/uploads/2015/04/Lc271.pdf (vizitat 02.2016)
99. *Land–use sistem and spatial planning in France*. Disponibil: [www.irbis-nbuv.gov. ua/.../cgiirbis_64.exe?...](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/.../cgiirbis_64.exe?...) (vizitat 28.07.15).
100. *Large-Scale Land Acquisition and Responsible Agricultural Investment*. [https://www.agter.org/bdf/_docs/cicid_gisa_afd_ctfd_2010_document-de-positionnement _en.pdf](https://www.agter.org/bdf/_docs/cicid_gisa_afd_ctfd_2010_document-de-positionnement_en.pdf) (vizitat 29.07.15).
101. *Land reform in italy - Defense Technical Information Center*. www.dtic.mil/dtic/ tr/fulltext/ u2/488555.pdf (vizitat 5.08.15)
102. *Multiannual finanacial framework*. http://ec.europa.eu/budget/mff/figures/ index_en.cfm
103. MICHAEL LIPTON, *Land Reform in Developing Countries: property rights and property wrongs*. Ed. Routledge, 2009, 456p., ISBN 978-0-415-09667-6
104. PAUL, HARCOTBE *Cadastru 2034*. Chair, Intergovernmental Committee on Surveying and Mapping (ICSM). Consultation document. April 2014, disponibil la: <http://www.icsm.gov.au/cadastral/Cadastre2034.pdf> (vizitat la 24.10.2016)
105. Pilot project to monitor land relations in Ukraine will be launched in <https://www.kyivpost.com/.../pilot-project-monitor-land-relat...>
106. Property Law in Austria | Real Estate Laws. www.globalpropertyguide.com › ... › Austria (vizitat 1.08.15).
107. Reengineering Cadastre and Land Registration Systems and www.eurocadastre.org/pdf/tuladharm.pdf
108. Regional Law No 316-Z “On regulation of land relations”. - Ecolex <https://www.ecolex.org/.../regional-law-no-316-z-on-regulati...>
109. Registering Property in France - Doing Business - World ... [www. doingbusiness. org/.../registering-property/](http://www.doingbusiness.org/.../registering-property/) (vizitat 25.07.15).

110. RICARD GROVER. Whg the United Kingdom does not have a cadastru-and does it matter? https://www.fig.net/resources/proceedings/2008/verona_am_2008_comm7/papers/12_sept/7_2_grover.pdf
111. The IT System of the National Cadastre of Greece. Disponibil: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/athens/papers/ts28/TS28_4_Lykouropoulos_Nikolaos.pdf (vizitat 29.08.2015)
112. The Land Registration System in Italy Principles ...www1.agenziaentrate.gov.it/.../italianp.../DE%2... (vizitat 5.08.15).
113. The sustainability of fiscal policy in Italy - Economic History .www.ehs.org.uk/..b50dcd98-31af-4259-bd3d... (vizitat 7.08.15).
114. The Austrian Model for Cadastre and Land Registry.pdf. www.ie.unimelb.edu.au/.../Harald%20Meixner... (vizitat 30.07.15).
115. Un buget pentru Europa (2014-2020) Disponibil: http://europa.eu/legislation_summaries/budget/bu0001_ro.htm (accesat 20.05.2015)
116. Water Food and Land Management in France. www.icid.org/v_france.pdf (vizitat 28.07.15).
117. William the Conqueror. https://www.ancient.eu/William_the_Conqueror/
118. **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
119. **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. Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/38_497_25_Zubco_E.pdf
120. **ZUBCO, E.** *Subsidization – An Important Factor in Agriculture Development*. “1 Decembrie 1918” University of Alba Iulia RevCAD 21, 2016, p. 195-200. ISSN 2068-5203, ISSN-L 2068-519X. Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/40_551_27Zubco.pdf
121. **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. Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/41_626_30_Zubco_Botnarenco_Popescu.pdf
122. **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. Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/42_671_Zubco_E.pdf

123. **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 Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/43_696_Zubco_Botnarenco_Mocreac.pdf
124. **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, volumul 25, p. 125-134, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/44_716_Zubco_Botnarenco.pdf

c) în limba rusă

125. БОТНАРЕНКО, И., **ЗУБКО, Е.** *Развитие фермерских хозяйств в Молдове*. În: Труды XVI Международного симпозиума имени академика М.А. Усова студентов и молодых ученых, посвященного 110-летию со дня основания горно-геологического образования в Сибири. Том I; Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2012. p. 665-667. ISBN 978-5-98298-569-9
126. БОТНАРЕНКО, И., НАШКО – СКАКУШ, Л., БОСКАН, А. Оценка земельного фонда. В: Материалах международной научно-практической конференции преподавателей и аспирантов. Новочеркасская Государственная Мелиоративная Академия. Новочеркасск. 2012, стр. 122-126, ISBN 978-5-9947-0273-4.
127. БОТНАРЕНКО, И., **ЗУБКО, Е.** *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 Disponibil: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u315/zbirnik_kadastr_19_1.pdf
128. Земельные отношения и земельное право в правовой доктрине Украины. Source: Law of Ukraine / Pravo Ukrainy . Источник: Закон Украины / Право Украины. 2014, Issue 12, p131-142. 2014,

129. ПАРМАКЛИ, Д. М. *Использование земли в сельском хозяйстве (экономическая теория и хозяйственная практика)*. Chişinău: editura AO "Raza de Sud", 2004.-160 p. ISBN 9975-9751-8-6
130. ПАРМАКЛИ, Д. М. *Экономический потенциал земли в сельском хозяйстве*. Chişinău: ASEM, 2006.-384p. ISBN 978-9975-75-354-8.
131. ХОРЖАН, О. *Консолидация земель и земельный рынок*. Latvia University of Agriculture, Baltic Surveying 08 Proceedings. International Scientific – Methodical Conference., Jelgava, 2008, p.108-115.
132. ХОРЖАН, О. Проблема брошенных земель в Республике Молдова: состояние, тенденции и меры борьбы. In: Proceedings of International Scientific-Metodical Conference on the Land Management Baltic Surveying, Tartu. - 2012. - P. 34-41. - ISSN 2243-6944.
133. НОРА ДАДВИК, КЭРИН ФОК, ДЭВИД СЕДИК. *Аграрная реформа в пост-социалистическом пространстве*. Всемирный Банк Вашингтон, округ Колумбия 2007, стр. 104, ISBN:0-8213-7034-0; eISBN:0-8213-7035-9; ISSN:17256-5878.
134. РЫЖЕНКОВ, А. Я. Современная земельная политика и управление земельным фондом в зарубежных странах // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. – 2012. – № 3. – С. 252-257.
135. СОКОЛОВА А. А. Правовое обеспечение надлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения: дис. канд. юрид. наук. — М., 2016. — С.67.
136. ВОЛКОВ, С. Н. *Основы землеустройства*. Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования „Государственный университет по землеустройству” Москва 2015г.

d) în alte limbi

137. ТРЕТЯК, А. М., *Земельный капитал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування (монографія)*. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с., ISBN978-966-665-624-0.
138. КАЗЬМИР, П. Г., СТОЙКО, Н. Э. и др. *Організація сільськогосподарського СПОЛОМ*, 2009. 254с. ISBN 978-966-665-551-9.
139. Le cadastre en France CRPF Limousin https://document-pdf.com/57669bd430cfb01e1cd77c8a236e880e/pdf_cadastre%20en%20france.html (vizitat 18.10.2016)

Dinamica suprafețelor terenurilor destinate agriculturii în cadrul întreprinderilor agricole asociative

Anii	Indicatorii			
	Total terenuri cu destinație agricolă pe Republică, mii/ha	Suprafața întreprinderilor asociative, mii/ha		Ponderea viilor, livezilor în suprafața întreprinderii, %
		Totală	Inclusiv vii și livezi	
2002	1951,0	769,5	89,3	11,6
2003	1951,0	805,9	87,2	10,8
2004	1952,0	822,9	87,8	10,7
2005	1953,0	829,4	88,5	10,7
2006	1974,1	823,1	86,9	10,6
2007	1978,9	842,0	86,7	10,3
2008	1984,6	850,5	85,6	10,1
2009	2007,6	854,2	83,5	9,8
2010	2008,7	849,9	80,2	9,4
2011	2008,9	845,3	73,8	8,7
2012	2014,5	853,1	70,5	8,3
2013	2024,2	859,3	70,2	8,2
2014	2026,5	865,5	69,4	8,0
2015	2028,2	868,1	67,2	7,7
2016	2039,8	870,9	66,0	7,6
2017	2041,6	883,9	68,1	7,7
2018	2073,0	892,7	66,6	7,5

Sursa: Elaborat de autor în baza datelor Cadastrului funciar al Republicii Moldova [27]

Dinamica terenurilor gospodăriilor țărănești (de fermier) și a loturilor individuale

Anul	În total terenuri agricole (mii ha)	Gospodării țărănești inclusiv vii și livezi (mii ha)			Loturi individuale incl în % față de suprafața totală (mii ha)
		În total	până la 10 ha	mai mari de 10 ha	
1	2	3	4	5	6
2002	1951	733,1 116,1	lipsa informației	lipsa informației	184,2 9,4
2003	1951	698,2 115,9	lipsa informației	lipsa informației	181,6 9,3
2004	1952	682,5 115,6	lipsa informației	lipsa informației	180,9 9,3
2005	1953	563,1 96,6	lipsa informației	lipsa informației	293,1 14,6
2006	1974,1	572,0 100,6	484,1 89,2	87,9 11,4	284,4 14,4
2007	1978,9	562,1 101,7	474,9 91,0	87,2 10,7	277,8 14,0
2008	1984,6	558,3 102,2	465,0 90,3	93,3 11,9	278,2 14,0
2009	2007,6	553,7 102,3	457,5 89,6	96,2 12,8	281,1 14,0
2010	2008,7	555,1 101,6	451,3 88,3	103,8 13,3	284,7 14,2
2011	2008,9	547,2 98,6	438,6 84,9	108,6 13,7	235,4 11,2
2012	2014,5	544,0 97,0	426,9 83,1	117,2 14,0	233,0 11,6
2013	2024,2	537,2 97,4	411,0 82,4	126,2 15,0	233,8 11,6
2014	2026,5	540,2 95,7	408,7 80,6	131,4 15,3	219,8 10,8
2015	2028,3	526,8 92,4	389,7 77,3	137,1 15,1	230,3 11,3
2016	2039,8	515,6 90,1	357,3 72,4	158,3 17,7	239,7
2017	2041,6	503,5 87,7	353,1 71,0	150,4 16,7	245,4
2018	2073,0	493,5 85,2	331,3 67,8	162,2 17,4	251,6

Sursa: Elaborat de autor în baza datelor Cadastrului funciar al Republicii Moldova [27]

Informația cu privire la înregistrările efectuate cu terenurile agricole pentru anul 2018

Nr. d/o	Filiale	Terenuri agricole						
		Vânzare-cumpărare	Moștenire	Donație-schimb	Alte documente	Ipoteca	Locațiune	Primare
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Anenii Noi	3356	1149	1195	305	222	832	99
2	Basarabeasca	927	783	597	241	241	2562	65
3	Bălți	176	190	102	40	2	16	11
4	Briceni	2629	1271	1457	399	278	435	324
5	Cahul	5289	2836	1664	934	533	1092	176
6	Cantemir	1374	1386	1013	438	149	494	291
7	Căinari	579	845	706	277	4	1382	20
8	Călărași	3257	1810	968	412	14	405	45
9	Căușeni	2859	1957	1118	663	133	590	232
10	C-Lunga	2428	1814	1204	367	445	3953	164
11	Chișinău	197	192	105	64	24	21	47
12	Chișinău 1	849	437	273	208	76	27	128
13	Cimișlia	3129	1545	1143	409	1149	604	482
14	Comrat	2356	2532	2175	2346	785	572	168
15	Criuleni	2299	1185	1158	552	1739	944	229
16	Dondușeni	1811	874	675	1194	272	561	217
17	Drochia	3466	1914	1829	564	450	1639	243
18	Dubăsari	968	853	747	253	3	128	79
19	Edineț	2426	1616	1234	593	216	178	329
20	Fălești	1853	2160	1788	1156	198	2262	266
21	Florești	2957	2331	1689	687	352	1440	241
22	Glodeni	2474	1741	1586	402	265	420	194
23	Hîncești	5473	4355	2405	2664	93	590	1441
24	Ialoveni	2337	2212	1377	758	162	629	262
25	Leova	3461	1359	786	609	216	92	350
26	Nisporeni	1177	1551	1008	268	12	120	69
27	Ocnîța	1505	847	688	159	691	559	130
28	Orhei	4019	3054	1628	865	2605	682	418
29	Rezina	941	1076	800	448	211	331	183
30	Râșcani	2191	1993	1630	757	320	210	352

Continuarea anexei 3

31	Sângerei	4016	2572	1571	756	422	201	227
32	Soroca	3177	1541	1061	328	598	444	263
33	Strășeni	2145	2412	1322	1046	318	765	335
34	Șoldănești	1319	795	725	261	373	208	231
35	Ștefan-Vodă	3501	2779	1816	806	459	1314	320
36	Taraclia	2791	1778	884	77	525	2609	389
37	Telenești	2431	2993	2076	1349	152	328	262
38	Ungheni	1922	1623	974	582	585	88	147
39	Vulcănești	468	250	243	83	494	308	52
Total		90533	64611	45420	24320	15786	30035	9481

Sursa: elaborat în baza datelor din Registrul bunurilor imobile, www.date.gov.md

Conținutul articolului 12 din cadrul Legii 828 din 25.12.1991

1) Comisiile funciare, constituite în conformitate cu art. 6 stabilesc terenurile care rămân în proprietate publică în hotarele unității administrativ-teritoriale:

rezervă pînă la cinci la sută din terenurile cu destinație agricolă pentru necesitățile dezvoltării sociale a localității;

rezervă, suprafețe corespunzătoare pentru a fi folosite ca pășuni obștești.

2) Diferența dintre suprafața totală a unității administrativ-teritoriale și suprafața terenurilor repartizate în proprietate publică constituie fondul de privatizare.

3) Comisiile funciare stabilesc cota de teren echivalent care se atribuie în proprietate privată:

membrilor de colhozuri, salariaților din sovhozuri și din secțiile de producere ale colegiilor agricole (zootehnice) sau din alte întreprinderi agricole, inclusiv pensionarilor din aceste unități economice;

salariaților din organizații și întreprinderi care locuiesc în localități rurale și execută nemijlocit lucrări de construcție și exploatare a sistemelor de ameliorare, restabilire și îmbunătățire a terenurilor și sporire a fertilității solurilor în localitatea respectivă, inclusiv pensionarilor din aceste unități economice;

persoanelor care locuiesc în localități rurale care au fost transferate din întreprinderi agricole în organizații de construcție și transport colhoznice și intergospodărești, inclusiv pensionarilor din aceste unități economice;

salariaților din întreprinderile zootehnice intergospodărești, inclusiv pensionarilor din aceste unități economice. Salariaților și pensionarilor din întreprinderile zootehnice intergospodărești, care nu dispun de terenuri agricole supuse privatizării, cota de teren echivalent li se atribuie la locul de trai;

persoanelor care dețin funcții electivă sau își satisfac serviciul militar în termen și care pînă la aceasta au lucrat la întreprinderi agricole;

persoanelor care au lucrat anterior la întreprinderile agricole din localitatea respectivă: bărbații - 25 de ani, femeile - 20 de ani;

veteranilor celui de-al doilea război mondial, foștilor ostași-internaționaliști, familiilor persoanelor care și-au pierdut viața ca urmare a participării la acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și a independenței Republicii Moldova, care locuiesc în localități rurale – la locul de trai;

persoanelor supuse represiunilor politice și rehabilitate ulterior, care locuiesc în localități rurale - la locul de trai;

persoanelor care au adus pământ în gospodăriile colective, dar nu lucrează în ele.

4) Până la 50 la sută din cota de teren echivalent calculată pe unitatea administrativ-teritorială respectivă se atribuie:

persoanelor indicate la subalineatele 1–5 ale alineatului 4 din prezentul articol care au lucrat în întreprinderi industriale și în alte unități cu profil neagricol și au o vechime în muncă în agricultură mai mică de 5 ani;

persoanelor domiciliat în localități rurale care au fost angajate în sfera socială avînd o vechime în muncă de 25 de ani bărbații și 20 de ani femeile care au pierdut capacitatea de muncă în specialitate din motive de vîrstă sau de sănătate, dacă nici un membru al familiei nu a primit cota de teren echivalent;

salariaților din secțiile de învățămînt ale colegiilor agricole (zootehnice), inclusiv pensionarilor din aceste unități economice.

5) Toate operațiunile de atribuire a cotei de teren echivalent se înfăptuiesc, ținîndu-se cont de situația de la 1 ianuarie 1992.

6) Autentificarea dreptului de proprietate asupra cotei de teren echivalent se face în baza hotărîrii autorităților administrației publice locale prin eliberarea unui titlu ce confirmă acest drept.

Măsurile de sprijin aferente Regulamentului de subvenționare 2017-2021

- stimularea investițiilor pentru producerea legumelor și a fructelor pe teren protejat (sere de iarnă, solarii și tuneluri);
- stimularea investițiilor pentru înființarea, modernizarea și defrișarea plantațiilor multianuale, inclusiv a plantațiilor viticole și a plantațiilor pomicole;
- stimularea investițiilor pentru procurarea tehnicii și utilajului agricol convențional;
- stimularea investițiilor pentru utilizarea și renovarea tehnologică a fermelor zootehnice;
- stimularea procurării animalelor de prăsilă și menținerii fondului genetic al acestora;
- stimularea creditării producătorilor agricoli de către băncile comerciale și instituțiile financiare nebancare;
- stimularea mecanismului de asigurare a riscurilor în agricultură;
- stimularea investițiilor pentru dezvoltarea infrastructurii postrecoltare și procesare;
- stimularea constituirii și funcționării grupurilor de producători agricoli;
- stimularea activităților de promovare pe piețele externe;
- stimularea investițiilor pentru consolidarea terenurilor agricole;
- stimularea investițiilor pentru procurarea echipamentului de irigare;
- stimularea producătorilor agricoli pentru compensarea cheltuielilor la irigare;
- stimularea investițiilor pentru procurarea echipamentului no-till și mini-till;
- susținerea promovării și dezvoltării agriculturii ecologice;
- îmbunătățirea și dezvoltarea infrastructurii rurale;
- servicii de consultanță și formare.

Sursa: <http://www.aipa.gov.md/ro/www.aipa.gov.md/sites/default/files/Masuri2017-2020.pdf>

Propuneri legislative de modificare a Codului Funciar

Articolul 4. Structura fondului funciar

(1) Fondul funciar al Republicii Moldova este divizat în următoarele categorii de destinație:

- a) terenuri cu destinație agricolă;
- b) terenuri destinate construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor, altor scopuri speciale;
- c) terenuri destinate fondului forestier;
- d) terenuri destinate fondului apelor.

(2) Subcategoria de destinație reprezintă terenuri din cadrul categoriei de destinație identificate în scopul evidențierii unor aspecte sociale și economice importante.

(3) Categoria și subcategoria de destinație a terenurilor este determinată în conformitate cu capacitățile solului, modul de folosință, și necesitățile societății.

(4) Limitele în care se răspîndește statutul juridic al categoriei (subcategoriei) de destinație reprezintă: linii de hotar ușor identificate în natură; elemente ale teritoriului (drumuri, obiecte acvatice, fâșii forestiere, alte elemente stabile pe teritoriu). Nivelul de fertilitate a solului este stabilit prin planul pedologic.

Limitele categoriilor și subcategoriilor de teren sunt reprezentate în informația spațială a cadastrului bunurilor imobile.

(5) Categoriile și subcategoriile de destinație a terenurilor, sunt obiectul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 16. Terenuri agricole abandonate

(1) Teren agricol abandonat este considerat în cazurile în care:

- a) proprietarul nu-și asumă responsabilitatea de a lucra terenul agricol o perioadă mai mare de doi ani;
- b) nu transmite terenul unei terțe persoane pentru a fi lucrat în scopuri agricole;
- c) nu-și asumă responsabilitatea față de impactul negativ cauzat: terenului, mediului, inclusiv daunele aduse vecinului;

(2) Statutul de teren abandonat este:

- a) determinat prin decizia Consiliului local – în lipsa proprietarului;
- b) stabilit prin hotărârea instanței de judecată la inițiativa Consiliului local – în cazurile prevăzute de al.(1).

(3) Terenurile recunoscute abandonate prin alin. (2) sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

(4) Decizia consiliului local, hotărârea instanței de judecată, de trecere a terenului la categoria „abandonate” va intra în vigoare după un an de la înregistrarea ei în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 53. Dreptul la renta viageră

(1) Renta viageră asupra terenurilor agricole reprezintă un drept al proprietarului de a transmite în folosință, posesiune sau proprietate terenul ce aparține în schimbul unei plăți anuale pe perioada vieții.

(2) Renta viageră este inițiată din motivul de vîrstă a proprietarului și lipsa posibilității de a lucra terenul agricol.

(3) Procesul de aplicare a rentei viagere se desfășoară în baza Legii cu privire la renta viageră.

Articolul 54. Dreptul asupra terenurilor nedeterminate în natură

(1) Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren înregistrat în registrul bunurilor imobile dar care nu este transpus în natură prin semne convenționale, nu este coordonat cu proprietarii adiacenți, este considerat „drept asupra terenului nedeterminat în natură”.

(2) Transpunerea „drepturilor nedeterminate” în natură, se înfăptuiește la cererea proprietarului, coordonată cu autoritatea publică locală pe teritoriul căreia se află terenul, adresată autorității publice centrale în domeniul relațiilor funciare și cadastrului (Serviciului cadastral teritorial).

(3) Limitele amplasării hotarelor dreptului asupra terenurilor nedeterminate în natură sunt stabilite la precizia grafică a planului expus în „Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

(4) În condiții de litigiu referitor la corectitudinea amplasării limitei hotarului dreptului asupra terenului nedeterminat în natură, soluționarea problemei se va efectua prin implicarea autorității publice locale și a autorității publice centrale în domeniul cadastrului și reglementării relațiilor funciare sau în baza hotărârii instanței de judecată.

Articolul 59. Gestionarea terenurilor abandonate

(1) Terenurile abandonate conform art. 16 sunt gestionate de către consiliul local respectiv.

(2) Consiliul local pe perioada statutului de „teren abandonat” le transmite în folosință persoanelor fizice sau juridice conform legislației în vigoare.

(3) Terenurile abandonate, confirmate prin înscrisul în Registrul bunurilor imobile, gestionate de către Consiliul local trec în proprietatea Consiliului local în baza dreptului de uzucapiune.

(3) Retragerea terenului abandonat din gestiunea consiliului local, înainte de expirarea termenului de 15 ani poate fi efectuată: pe cale amiabilă; prin hotărârea instanței judecătorești.

Articolul 65. Dreptul de preempțiune a autorităților publice locale

(1) Autoritățile publice locale dispun de dreptul de preempțiune în procesul de înstrăinare a terenurilor de către proprietari.

(2) Dreptul de preempțiune al autorităților publice locale reiese din necesitatea dezvoltării sociale și economice a localităților rurale ale Republicii Moldova

Articolul 68. Limitarea suprafeței proprietate privată

(1) Suprafața maximă a terenurilor agricole proprietate privată, pentru o persoană nu va depăși - 300 hectare;

(2) În condițiile în care la momentul aplicării legii proprietarul deține o suprafață mai mare decât cea indicată la aliniatul (1) se va acorda un termen de 5 ani pentru înstrăinarea suprafeței conform legislației în vigoare.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (1) și (2) va atrage după sine măsuri administrative sau penale în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) Avizul restricției va fi înscris în registru bunurilor imobile.

Articolul 69. Restricționarea persoanelor străine la dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole

(1) Persoanele fizice și juridice străine (apatrizi) nu dispun de dreptul de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau ale fondului silvic.

(2) Persoanele străine (fizice, juridice) care au devenit proprietari de terenuri agricole le vor înstrăina, conform legislației în termen de 3 ani.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (1) și 2 va atrage:

a) trecerea terenurilor în proprietatea publică a statului, cu recuperarea pierderilor proprietarilor de terenuri estimate la valoarea lor de piață; sau

b) aplicarea unei penalități egale cu 0,1% din valoarea de piață a terenului pentru fiecare zi de nerespectare a termenului de 6 luni.

(4) În baza informației din Registrul bunurilor imobile decizia de aplicare a măsurilor de restricționare o va adopta Consiliul local prin apel la instanța de judecată.

Articolul 101. Proiectul de consolidare a terenurilor

(1) Acțiunile necesare de a fi întreprinse în scopul consolidării terenurilor agricole sunt elaborate în cadrul proiectului de consolidare.

(2) Proiectul de consolidare poate fi complex sau individual.

(3) Proiectul complex de consolidare este inițiat de consiliul local susținut de o majoritate de proprietari, și respectiv va avea un conținut multilateral.

(4) Proiectul individual de consolidare va include terenurile la doi sau mai mulți proprietari, va avea scopul reparcelării terenurilor și va fi inițiat la solicitarea proprietarilor.

(5) Indiferent de conținutul său proiectul de consolidare este examinat și aprobat de proprietari.

(6) Proiectul de consolidare a terenurilor este elaborat de către o persoană juridică, selectată în modul stabilit sau fizică licențiată.

(7) Cheltuielile ce țin de elaborarea și implementarea proiectului de consolidare, întreprinse de primărie, în vederea investigării și evaluării terenului, autentificării și înregistrării drepturilor parvenite în procesul consolidării, vor fi suportate din bugetul de stat, din bugetul unității administrativ-teritoriale respective sau din alte surse de finanțare neinterzise de lege.

Articolul 103. Inițiativa modificării categoriei de destinație a terenurilor

(1) Inițiativa modificării categoriei de destinație a terenurilor aparține proprietarului.

(2) Consecutivitatea acțiunilor întreprinse de modificare a destinației întreprinse este următoarea:

a) adoptarea deciziei proprietarului de modificare a categoriei de destinație, determinarea amplasării concrete a terenului propus spre modificare, formularea corectă a scopului;

b) coordonarea deciziei proprietarului de inițiere a procesului de modificare a categoriei de destinație cu Consiliul primăriei în scopul respectării dreptului de preempțiune a primăriei;

c) coordonarea deciziei de modificare a categoriei de destinație cu instituțiile respective publice în domeniul: sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții altele, conform legislației;

d) prezentarea deciziei proprietarului la care se vor anexa avizele pozitive ale primăriei și a instituțiilor publice din domeniul sanitar, incendiar, ecologic, arhitectură și construcții spre examinare autorității publice centrale în domeniul relațiilor funciare.

(4) Serviciul cadastral teritorial va examina decizia proprietarului și va decide asupra permisiunii modificării înscrisului în Registrul bunurilor imobile.

(5) În condițiile avizului pozitiv Serviciul cadastral teritorial va estima pierderile aduse sectorului agricol în scopul compensării lor de către proprietar iar proprietarul va transfera pe contul financiar respectiv suma estimată.

(6) După compensarea pierderilor domeniului agricol serviciul cadastral teritorial va modifica înscrisul în Registrul bunurilor imobile și va elibera proprietarului extrasul respectiv din registru.

(7) În baza extrasului obținut de modificare a înscrisului în Registrul bunurilor imobile proprietarul de terenuri va dobândi dreptul de utilizare a terenului în scopurile preconizate de destinația nouă.

(8) 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 serviciului cadastral teritorial va fi modificat înscrisul care stabilește statutul categoriei respective.

Articolul 113.Comisia funciară

(1) În scopul reglementării relațiilor funciare, autoritățile administrației publice locale constituie comisii funciare din consilieri ai consiliilor locale, specialiști ai organelor de stat pentru reglementarea relațiilor funciare, reprezentanți ai întreprinderilor agricole, alți reprezentanți ai unității administrativ – teritoriale respective.

(2) Funcția de bază a comisiei funciare este de a implementa (realiza) politica utilizării raționale a resurselor funciare în hotarele administrative ale localității, coordonând interesele locale și centrale în domeniul relațiilor funciare.

(3) Comisia funciară a consiliului local va activa în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern

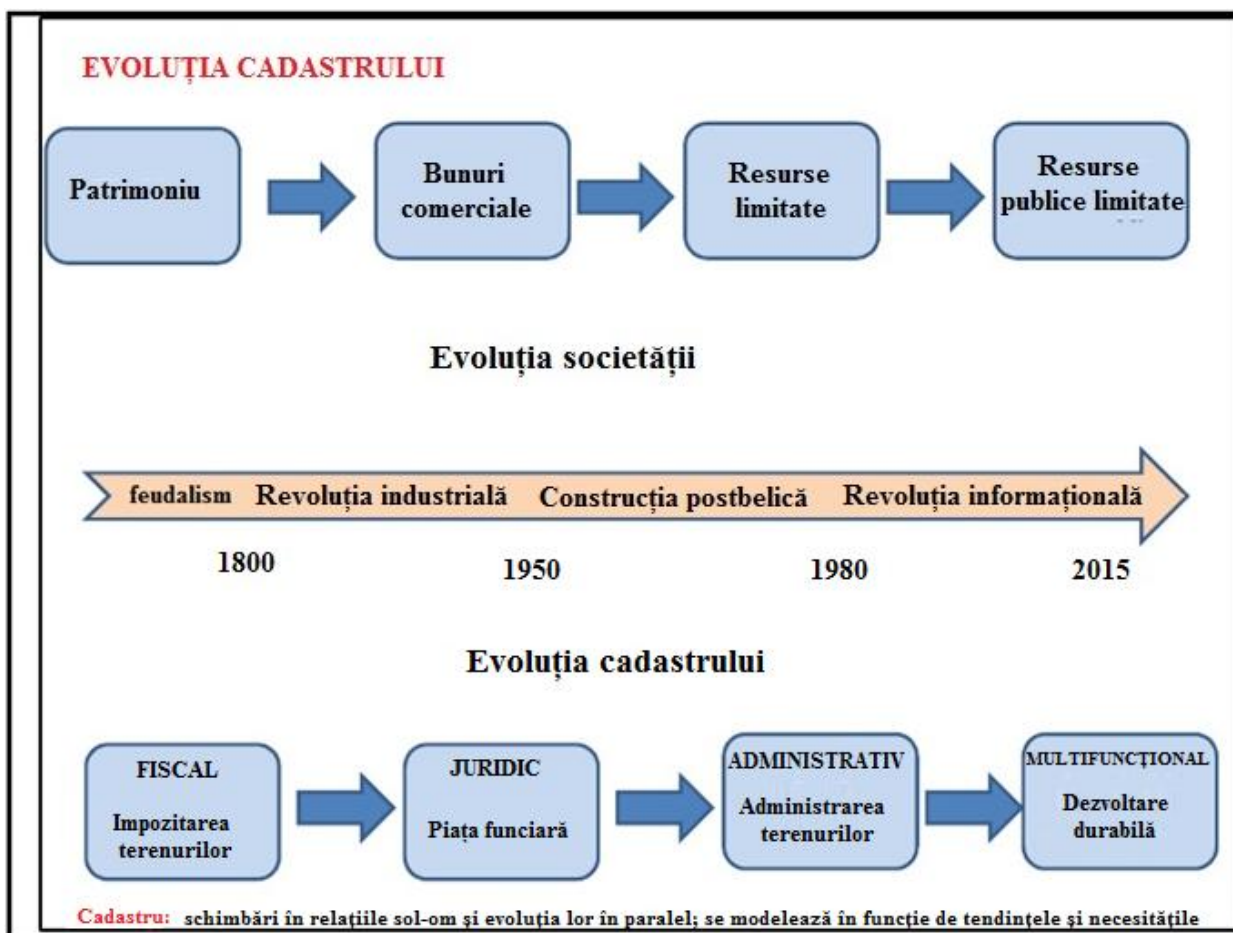
Articolul 115 Autoritatea publică centrală în domeniul reglementării relațiilor funciare

(1) În scopul monitorizării procesului de reglementare a relațiilor funciare, elaborarea propunerilor legislative necesare bazate pe rezultatele monitorizării situației Guvernul Republicii Moldova instituie autoritatea publică centrală în domeniu care activează în conformitate cu legislația în vigoare.

Articolul 116 Inspectoratului de stat în domeniul relațiilor funciare.

(1) Controlul de stat în domeniul relațiilor funciare pe întreg teritoriul Republicii Moldova se exercită în conformitate cu legislația în vigoare prin intermediul Inspectoratului de stat în domeniul relațiilor funciare.

Evoluția relațiilor funciare și cadastru



Sursa: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2015/ppt/TS01C/TS01C_sahin_izmirli_et_al_7814_ppt.pdf [84]

**Informația calitativă a cadastrului funciar pe terenurile agricole la nivel de UAT, raion,
municipiu și Republică pe anul 2015 (bonitatea)**

№ de rând	Denumirea unităților administrativ- teritoriale	Total terenuri agricole (ha)	Din care supuse cercetărilor pedologice (ha)	Nota medie ponderată de bonitate, (puncte)	Terenuri erodate			
					Total	inclusiv		
						Slab	Moderat	Puternic
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	r. Anenii Noi	66130,25	63151	59	25086	15246	6748	3092
2	r. Basarabeasca	23183,5	21637	56	10054	5573	2980	1501
3	r. Briceni	62405,41	57860	70	14272	9840	3238	1194
4	r. Cahul	116332,5	113660	58	51206	23827	17619	9760
5	r. Cantemir	64960,5	62508	57	27042	14517	8906	3619
6	r. Călărași	40958,16	35049	50	23199	9922	8877	4400
7	r. Căușeni	102247,9	97521	61	32069	17470	9171,5	5427
8	r. Cimișlia	102247,9	68890	62	33749	20108	10080	3561
9	r. Criuleni	52183,83	48523	69	16842	11064	4637	1141
10	r. Dondușeni	53180,61	48943	78	12983	9013	3137	833
11	r. Drochia	87296,19	81077	73	25637	18879	5491	1267
12	r. Dubăsari	22766,08	21267	65	4333	2869	922	542
13	r. Edineț	74609,04	71842,64	75	28100	19234	6070,8	2795,6
14	r. Fălești	80622,45	77377	61	38837	21501	9838	7498
15	r. Florești	89297,36	83796	71	27979	19863	6000	2116
16	r. Glodeni	56353,12	52680	72	22197	15515	4897	1785
17	r. Hîncești	93135,89	87040	58	40999	20137	13234	7628
18	r. Ialoveni	52886,32	51630	58	27710	13249	9647	4814
19	r. Leova	57319,01	58132	57	27525	13993	8897	4635
20	r. Nisporeni	39063,88	34652	54	17944	8189	6314	3441
21	r. Ocnița	45897,52	42758,88	69	16992	11523	3954,64	1514,75
22	r. Orhei	82599,58	74466	63	31002	18884	8923	3194,5
23	r. Rezina	43199,1	41313	62	22404	13094	7000	2310

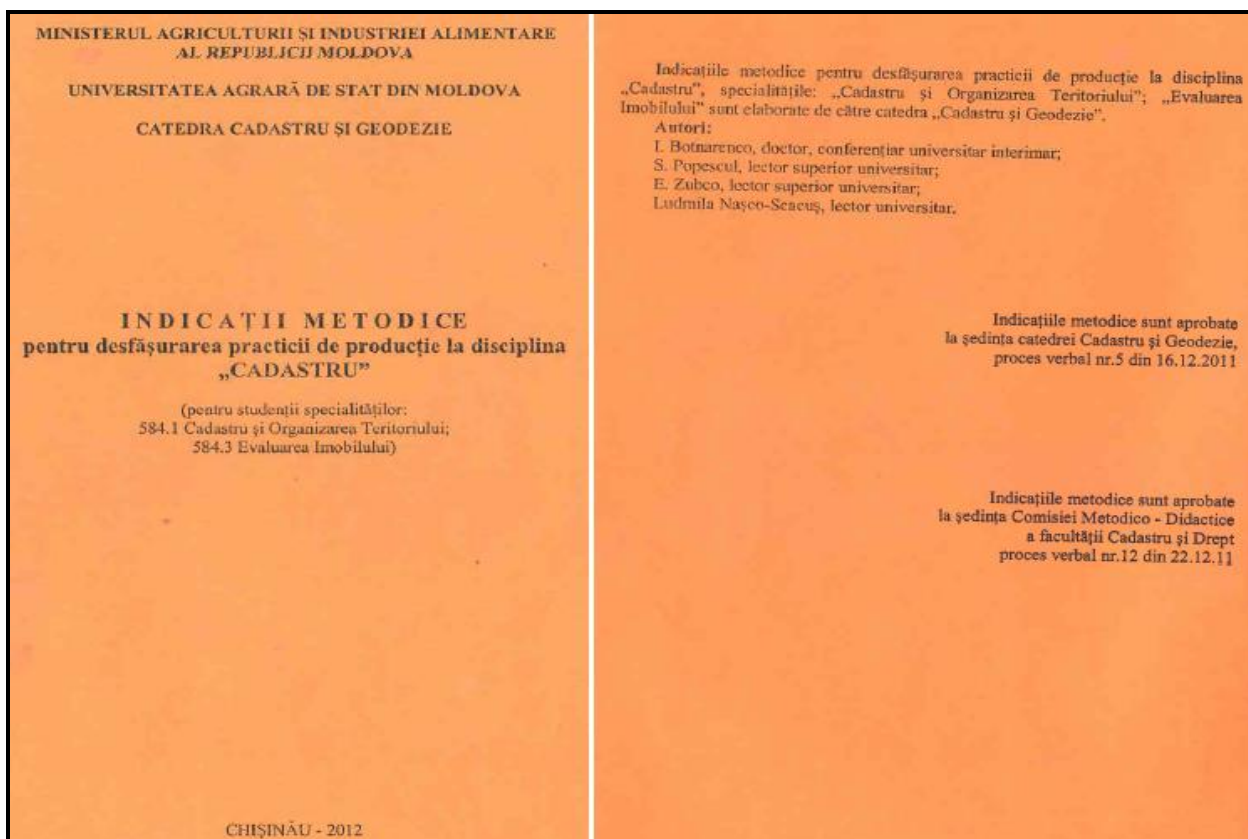
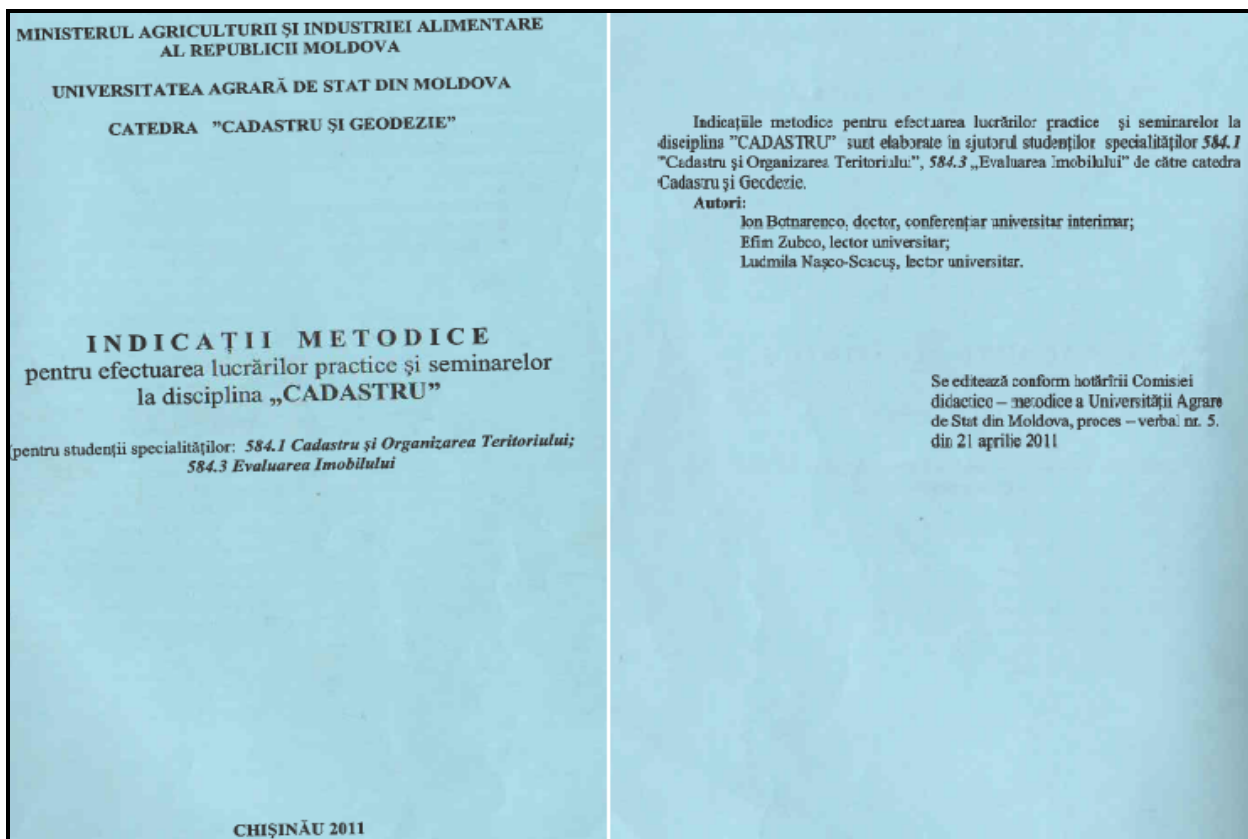
Continuarea anexei 8

1	2	3	4	5	6	7	8	9
24	Rîșcani	76371,52	71447	70	28177	16274	8308	3595
25	r. Sîngerei	79661,21	75878,5	55	33562	16634	10329	6599
26	r. Soroca	82697,79	78170,29	70	34800	22164	9365	3272
27	r. Strășeni	34627,33	32240	55	16016	7831	5445	2740
28	r. Șoldănești	41328,44	38671	74	15112	9312	4558	1242
29	r. Ștefan-Vodă	78760,46	76206	62	24959	14573	7969	2417
30	r. Taraclia	57320,14	57118,54	57	25880	14144	8432,1	3303,94
31	r. Telenești	63746,15	62670,8	57	34030	18682	10615,2	4733,2
32	r. Ungheni	73728,84	68255	53	32184	13727	11229	7228
33	mun. Chișinău	31139,89	26761	64	11936	6780	3678	1478
34	mun. Bălți	4032,27	2618	65	623	541	46	36
35	mun. Bender	1812,09	1236	83	230	209	21	-
36	UTA Găgăuzia	147004,5	145294	58	64271	35454	18836	9981
37	UAT din stînga Nistrului	264231,8	23866	68	53940	37936	12439	3565
Total		2545339	2156205,6	-	953882	547770	277852	128259

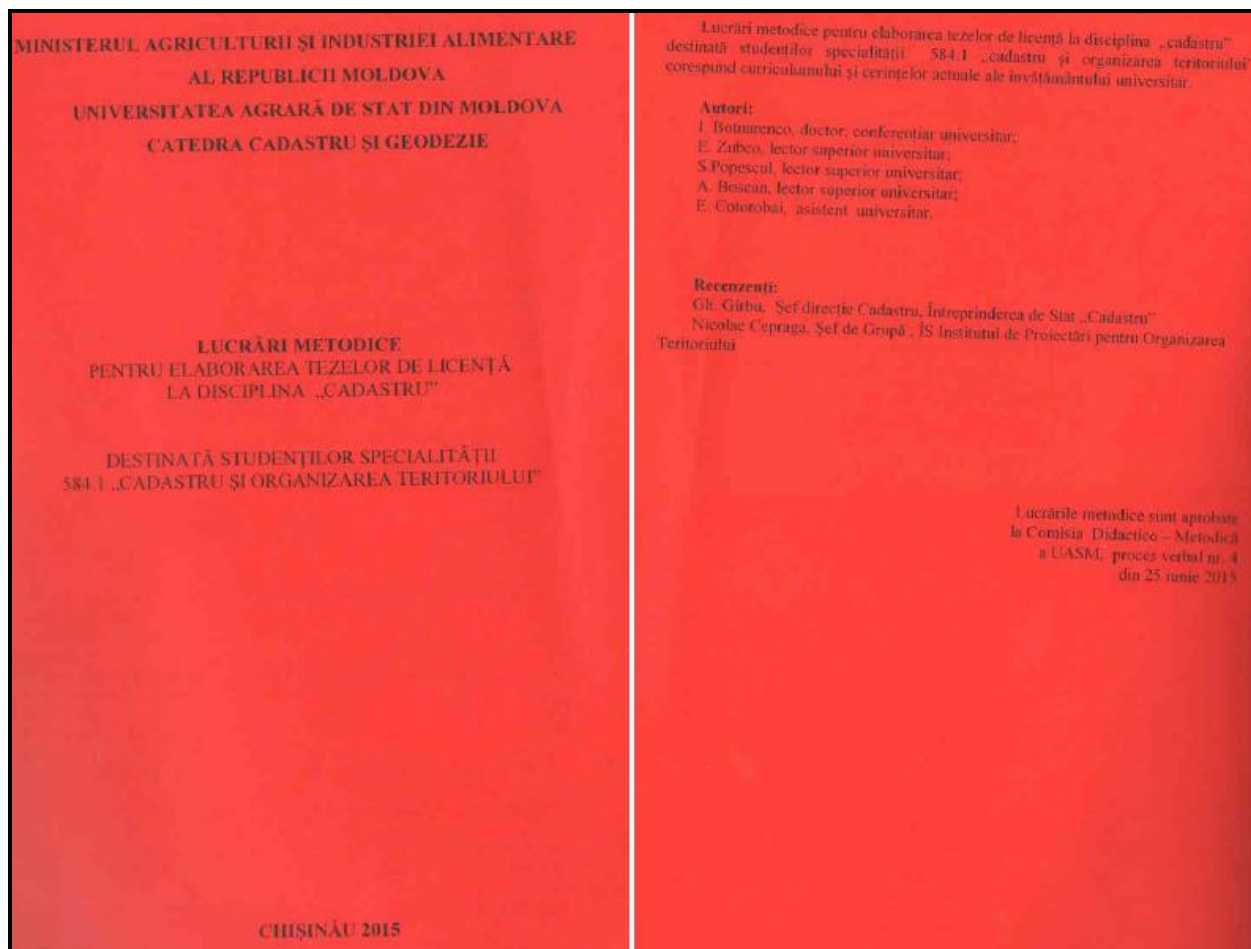
Sursa: www.date.gov.md



Indicații metodice pentru lucrări practice și seminare la disciplina „Cadastru”



Indicații metodice pentru elaborarea tezelor de licență la specialitatea „Cadastru”



Programa analitică la disciplina Cadastru I

UNIVERSITATEA AGRARĂ DE STAT DIN MOLDOVA	
COORDONAT: Șeful Departamentului nr.1 conf. univ. <i>A. Coronevschi</i> A. Coronevschi "03" <i>ianuarie</i> 2020	APROBAT: Hotărârea Consiliului facultății Cadastru și Drept "03" 2020 Președintele Consiliului, decan conf. univ. O. Horjan
	
Programa analitică Unitatea de curs - Cadastru I	
Specialitatea 0731.3 – Cadastru și Organizarea Teritoriului	
Titular: Botnarenco I. conferențiar universitar Titular: Zubco E. asistent universitar	
Chișinău 2020	

Declarația privind asumarea răspunderii

Subsemnatul, Zubco Efim asistent universitar în cadrul Departamentului I a facultății Cadastru și Drept declar pe răspundere personală că materialele prezentate în teza de doctorat sunt rezultatul propriilor cercetări și realizări științifice. Conștientizez că, în caz contrar, urmează să suport consecințele în conformitate cu legislația în vigoare.

Zubco Efim

Semnătura

Data

15.06.2020

CURRICULUM VITAE



ZUBCO EFIM

Data și locul nașterii: 01.02.1976, satul Breanova, raionul Orhei, Republica Moldova

Naționalitatea: moldovean

Telefon de contact: +373 69238114

Adresa serviciu: UASM, Departamentul I facultatea Cadastru și Drept, Chișinău, str. Mircești 54

E-mail: e.zubco@uasm.md

STUDII: *Licență:*

1. Universitatea Agrară de Stat din Moldova, 1993 – 1998, specialitatea Organizarea teritoriului, calificarea Inginer de cadastru.

2. Universitatea Agrară de Stat din Moldova, 2005 – 2009, specialitatea Drept, titlul de Licențiat în drept.

Doctorat: Universitatea Agrară de Stat din Moldova, 2012 – 2016, specialitatea 262.03 Cadastru, monitorizare și reglementare funciară.

ACTIVITATEA PROFESIONALĂ

1998 – 2005 – asistent universitar, catedra *Cadastru și Geodezie*, UASM.

2005 – 2011 – lector universitar, catedra *Cadastru și Geodezie*, UASM.

2011 – 2016 – lector superior universitar, catedra *Cadastru și Geodezie*, UASM.

2016 – 2020 – lector universitar, catedra *Cadastru și Geodezie*, UASM.

2020 – prezent – asistent universitar, Departamentul I, facultatea Cadastru și Drept, UASM.

Cursuri universitare ținute:

Cadastru imobiliar, Topografie inginerescă, Geodezie, Evaluarea terenurilor și a imobilului, Tehnologii moderne în măsurători, Cadastru, Teoria evaluării, Economia imobilului.

DOMENIUL DE ACTIVITATE ȘTIINȚIFICĂ –

Participări în proiecte internaționale și naționale:

Proiectul național „Pământ”, perioada de desfășurare august 1998 – martie 2000.

PUBLICAȚII ȘTIINȚIFICE – 31 articole științifice.

CUNOAȘTEREA LIMBILOR: Română – maternă foarte bine, rusă – bine, engleză și franceză – citesc și traduc cu dicționarul.