

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

Școala Doctorală „UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI”

Cu titlu de manuscris

CZU: 332.26:349.412.2(478)

LEȘAN ANNA

**DEZVOLTAREA CADRULUI METODOLOGIC AL EXPROPRIERII
BUNURILOR IMOBILE ÎN R. MOLDOVA**

521.03. ECONOMIE ȘI MANAGEMENT ÎN DOMENIUL DE ACTIVITATE

Rezumatul tezei de doctor în științe economice

CHIȘINĂU, 2022

Teza a fost elaborată în cadrul *Departamentului Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului al UTM*

Conducător științific:

Svetlana ALBU, dr. hab., conf.univ.

Referenți oficiali:

Olga BUZU, dr. hab. econ., conf.univ., Agenția Relații Funciare și Cadastru;

Ion BOTNARENCO, dr. econ., conf.univ. UASM;

Tatiana TOFAN, dr. econ., conf.univ., Șef Catedră Economie și Management Public în cadrul Academia de Administrare Publică;

Componenta Comisiei de doctorat:

Svetlana GOROBIEVSCHI, dr.hab., prof.univ. UTM, FIMIT, departamentul Ingineria fabricației -președinte;

Cornelia CRUCERESCU, dr., conf.univ., UTM, FIEB, departamentul EM – secretar științific;

Tudor BAJURA, dr.hab., prof. cercet., Institutul Național de Cercetări Economice – membru;

Svetlana ALBU, dr. hab., conf.univ., șef Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, FCGC, UTM. – membru/conducător;

Susținerea va avea loc la 26.05.2022, ora 14.00, în cadrul ședinței Comisiei de Doctorat din cadrul Universității Tehnice a Moldovei pe adresa: str. Dacia, 41, corpul de studii nr. 10, sala 229, Chișinău, Republica Moldova, MD-2062.

Teza de doctor și rezumatul pot fi consultate la biblioteca Universității Tehnice a Moldovei (www.library.utm.md) și pe pagina web a ANACEC (www.cnaa.md)

Rezumatul a fost expediat la “ 19 ” aprilie, 2022

Secretar științific al Comisiei de doctorat
Cornelia CRUCERESCU, dr., conf.univ.,



semnătura

Conducător științific,
Svetlana ALBU, dr. hab., conf.univ.,



semnătura

Autor
LEȘAN Anna



semnătura

© Leșan Anna, 2022

CUPRINS

REPERELE CONCEPTUALE ALE CERCETĂRII.....	3
CONȚINUTUL TEZEI.....	6
CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI.....	20
BIBLIOGRAFIE.....	25
LISTA PUBLICAȚIILOR AUTORULUI LA TEMA TEZEI.....	28
ADNOTARE.....	29
ABSTRACT.....	30
АННОТАЦИЯ.....	31

REPERELE CONCEPTUALE ALE CERCETĂRII

Actualitatea și importanța temei. Exproprierea reprezintă procesul de transfer de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică. Respectivul transfer în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică poate fi atât de interes național cât și de interes local. Principala condiție prevăzută de legislație, este ca procesul exproprierii să aibă la bază o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Din drepturile supuse exproprierii sunt: Dreptul de folosință asupra bunurilor imobile.

Drepturile depline patrimoniale și drepturile personale care sunt nepatrimoniale la fel pot fi supuse exproprierii (ex. Drepturi care sunt legate de invențiile ce pot contribui la asigurarea intereselor de apărare și de securitate ale țării).

Valorile cultural-artistice și istorice cele care au o importanță națională a poporului, la fel pot fi expropriate valorile care atestă stăruința țării. Drepturile de proprietate asupra reprezentanților florei și faunei, care au ca scop utilizarea spațiului natural al țării pentru dezvoltarea și reproducerea florei și faunei care este pe cale de dispariție în lume.

În interes local în R.Moldova pot fi expropriate doar bunurile imobile și drepturile patrimoniale asupra lor.

Importanța și actualitatea temei de cercetare este confirmată și de obiectivul de dezvoltare durabilă ODD 11: Orașe și comunități durabile. Scopul principal al acestui obiectiv constă în dezvoltarea rețelelor de drumuri, rețelelor ingineresti, rețelelor de electricitate, gazificare, cât și altor obiecte pentru dezvoltarea localităților (1).

Practica națională cât și cea internațională demonstrează că în majoritatea cazurilor exproprierii sunt supuse bunurile imobile, în special terenurile. Cadrul legal ce reglementează procesul de expropriere a bunurilor imobile în scopuri publice în R.Moldova este destul de vag.

Cadrul de studiere a problemei. În literatura științifică autohtonă și străină doar anumite aspecte legate de subiectul cercetării sunt acoperite pe scară largă. Aspectele teoretice generale ale conceptelor fundamentale precum „proprietate”, „piață” și „valoare” au fost cercetate de majoritatea clasicilor teoriei economice printre care îi vom menționa pe A. Alchyan, G. Demsetz, J. Keynes, F. Quesnay, R. Coase, T.R. Malthus, K. Marx, A. Marshall, L. von Mises, D. S. Mill, D. North, W. Petty, D.Ricardo, J. B. Say, P. Samuelson, A. Smith, F.A. von Hayek, T. Eggertsson, L.I. Abalkin, D.S. Lvov, dar și de savanții din R. Moldova A.Cojuhari, P.Bran, V. Umanet, S.Gorobievski.

Aspectul exproprierii este cercetat într-o măsură mult mai restrânsă. Atât la nivel național, cât și internațional exproprierea este privită doar în calitate de instrument necesar în soluționarea unor probleme concrete, fiind examinate în special aspectele juridice (2), (3), (4) (5). În studiile

internaționale prevalează expunerea experienței diferitor țări în dezvoltare precum Africa de Sud (6), Etiopia (7), Taiwan (8), dar și China (9), Franța (10) și altele. O altă direcție de cercetare a exproprierii cuprinde dispute cu privire la necesitatea și tendințele exproprierii, în special, în țările în curs de dezvoltare (11), precum și în context investițional (12), (13).

Vom menționa aici lucrarea „Routledge Handbook of Contemporary Issues in Expropriation” publicată în anul 2018, care cuprinde o sinteză a problemelor ce țin de domeniul exproprierii în diverse țări. În respectivul studiu, alături de alți autori precum R.Grover, Yu H.Hong și M.Chen, M.McDermott, T.Murphy, A.Hassan, D.Parker, D.Mengwe, L.Walters ș.a., dr.hab. Olga Buzu descrie situația existentă în R.Moldova în lucrarea „Exproprierea bunurilor imobile în R.Moldova: relevanța exproprierii pentru scopuri de utilitate socială”.

Aspectele teoretice, metodologice și aplicative ale evaluării bunurilor imobile au fost cercetate de către savanții străini A. Damodaran, N. Ordway, D. Friedman, G. Harrison, D. Eckert, I.L. Artemenkov, N.V. Volovich, C.B. Gribovsky, S.P. Korostev și E.I. Neiman, G.M. Sternik, V.M. Rutgeiser, S.A. Tabakova, T.V. Tazikhina, M.A. Fedotova, V.Dragota, I.Ioniță, M.Stoica, I.Anghel, S.Stan.

În R.Moldova, problemele teoretice și practice ale activității de evaluare sunt cercetate de către dr.hab. Albu Svetlana, dr.hab. Buzu Olga, dr.hab. Bajura Tudor, dr.hab. Băncilă Natalia, dr. Țurcanu Nicolae, dr. Albu Ion, dr. Ion Botnarenco.

Modalitatea evaluării și determinării cuantumului despăgubirii, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare actuală atât pentru evaluatori, cât și pentru proprietari, dar și procurori, judecători, experți judiciari, deoarece litigiile condiționate de expropriere se soluționează în instanța de judecată. Dat fiind faptul că în cadrul legal național nu se regăsește o metodologie unică privind determinarea cuantumului despăgubirii, evaluatorii acționează în funcție de cunoștințele și experiența pe care o au, ceea ce nu asigură o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Scopul cercetării: dezvoltarea unui cadru metodologic și procedural coerent al exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova și elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în urma exproprierii.

Obiectivele cercetării:

1. Argumentarea importanței exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova în contextul aderării la UE.
2. Studiarea practicilor internaționale de utilizare a exproprierii în scopul păstrării patrimoniului arhitectural național.
3. Armonizarea aspectelor procedurale privind exproprierea bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova.

4. Identificarea dificultăților metodologice de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova.
5. Elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova în conformitate cu principiile corectitudinii, transparenței și asigurării egale a intereselor.

Ipotezele de cercetare în lucrare au caracter complex teoretico-practic și includ următoarele:

- teoria evaluării se va dezvolta în continuare în limitele și pe principiile teoriei valorii entropice accentul fiind pus pe utilitatea finală a proprietății;
- evaluarea imobilului este un instrument util pentru luarea deciziilor;
- direcțiile de dezvoltare a R.Moldova nu vor devia de la principiile dezvoltării durabile;
- R. Moldova va continua calea de internaționalizare inclusiv de aderare la Uniunea Europeană.

Sinteza metodologiei de cercetare și justificarea metodelor de cercetare alese.

Metodologia de cercetare aplicată cuprinde un set de metode distincte, dar și tehnici de calcul, selectarea cărora a fost condiționată de specificul obiectului și subiectului cercetării. *Sinteza* a facilitat abordarea informațiilor teoretice și a rezultatelor cercetării. *Analiza și sinteza* practicilor internaționale a permis formularea propunerilor adecvate condițiilor R. Moldova. *Analiza comparativă* a făcut posibilă identificarea problemelor, divergențelor, încălcărilor existente în practica R. Moldova. *Analiza sistemică* a permis examinarea complexă a problemei din punct de vedere juridic, social, managerial și al evaluării, fapt care a condus la atingerea obiectivelor cercetării.

În procesul de elaborare a lucrării de față s-a apelat și la următoarele metode științifice de cercetare: *observarea științifică, inducția, deducția, metoda tabelelor, metoda grafică, compararea, metoda mărimilor relative.*

La elaborarea studiilor de caz a fost folosită teoria și metodologia evaluării, utilizându-se tehnici de calcul precum: *metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda actualizării fluxurilor de numerar, metoda comparației directe, metoda capitalizării directe.*

CONȚINUTUL TEZEI

Exproprierea reprezintă „transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire” (Legea nr. 488/1999). Totalitatea drepturilor și obligațiilor patrimoniale (care pot fi evaluate în bani), privite ca o sumă de valori active și pasive strâns legate între ele, care aparțin unor persoane fizice și juridice, reprezintă patrimoniul acestora (art.453, alin.1 Cod Civil) (14). Toate bunurile persoanei fizice sau juridice fac parte componentă a patrimoniului ei (art.453, alin.2 Cod Civil) (14). Legislația Republicii Moldova concretizează că patrimoniul public - *proprietatea publică* - cuprinde totalitatea bunurilor domeniului public și a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia (15).

Dreptul de proprietate asupra patrimoniului este garantat de stat. Însă există situații în care apare necesitatea utilizării patrimoniului privat pentru soluționarea problemelor de interes comun. Cea mai frecventă situație în care apare necesitatea exproprierei este dezvoltarea infrastructurii, care în prezent se declanșează în conformitate cu obiectivul de dezvoltare durabilă ODD 11: Orașe și comunități durabile. Scopul principal al acestui obiectiv este dezvoltarea rețelelor de drumuri, rețelelor ingineresti, rețelelor de electricitate, gazificare, cât și altor obiecte pentru dezvoltarea localităților (1).

Pentru a atinge și a îndeplini condițiile dezvoltării durabile a orașelor și comunităților este necesar un management eficient al proprietății publice. Principalele instrumente privind administrarea eficientă a proprietăților publice accesibile pentru APL sunt: privatizarea, parteneriatele public-private, exproprierea, precum și derivatele acestora.

Astfel, în procesul gestiunii patrimoniului, administrării proprietății publice, soluționării problemelor social-economice atât locale, cât și naționale, procedul de expropriere este la fel de important ca și cel de privatizare. Exproprierea bunurilor imobile se aplică în cazul necesității lucrărilor de utilitate publică.

La lucrările de utilitate publică se referă lucrările care sunt necesare pentru dezvoltarea infrastructurii și anume lucrările și proiectele care fac parte din domeniul zăcămintelor minerale sau a cercetărilor geologice. La fel pentru toate proiectele ce țin de dezvoltarea rețelelor de producere a energiei electrice, rețele de canalizare, rețele de încălzire, rețele de apeducte și gaze. La fel se atribuie la lucrări de utilitatea publică rețele de dezvoltare a drumurilor naționale și locale, la fel lucrările necesare pentru construcțiile stațiilor hidrometeorologie, seismice și cele de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale se consideră lucrări de necesitate publică;

lucrările necesare pentru combatere a eroziunii și cele pentru construcția de sisteme de irigații și desecări la fel fac parte din lucrări de utilitate publică (art. 5 al legii) (31).

De asemenea, lucrări de utilitate publică sunt: terenurile destinate construcțiilor de locuințe din fondul statului, clădirile din domeniul învățământului, sănătății, culturii, asistenței sociale cât și alte construcții sociale care sunt proprietate publică atât al administrațiilor publice locale cât și centrale. La fel lucrări de utilizate publică sunt construcții destinate birourilor judecătorești, reprezentanțelor țărilor și organismelor internaționale cât și pentru ambasade. Terenurile aferente amenajării parcurilor publice și cimitirelor, creării rezervațiilor naturale la fel sunt considerate lucrări de utilitate publică.

Înlăturarea consecințelor dezastrelor natural cum sunt cutremurelor, inundațiilor, alunecărilor de terenuri, la fel se atribuie lucrărilor de utilitate publică. Și nu în ultimul rând lucrările ce țin de conservarea și protejarea patrimoniului arhitectural cât și lucrări pentru ocrotirea țării la fel se consider lucrări de utilitate publică

Analizând pe plan național evoluția infrastructurii, observăm o dezvoltare continuă (cu cca 2-5% anual sporește lungimea rețelelor publice de alimentare cu apă și doar cu 1-2% a rețelelor de canalizare; în medie cu 30% anual crește lungimea drumurilor puse în funcțiune, cu cca 43% a rețelelor de gaz și cu 19% a rețelelor electrice).

Tabelul 1.1. Dotarea locuințelor pe regiuni de dezvoltare a R.Moldova, anul 2019

Nr. d/o	Denumirea	Chișinău		Nord		Centru		Sud	
		dotarea locuințelor, %	lipsa rețel., %	dotarea locuințe -lor, %	lipsa rețel., %	dotarea locuințe -lor, %	lipsa rețel., %	dotarea locuințe -lor, %	lipsa rețel., %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Iluminare electrică	100,0		100,0		99,9	0,1	100,0	0,0
2	Sursă de apă rețea publică	95,8	4,2	49,4	50,6	64,4	35,6	72,5	27,5
3	Gaze din rețea	86,8	13,2	44,4	55,6	45,8	54,2	68,8	31,2
4	Sistem de canalizare rețea publică	89,3	10,7	23,7	76,3	11,6	88,4	12,3	87,7

Sursa: (16).

Însă datele prezentate în tabelul 1.1 confirmă că în majoritatea regiunilor țării este necesară construcția rețelelor de apeduct, canalizare și gaze pentru a asigura accesul întregii populații la utilitățile moderne. Pentru soluționarea acestei probleme deseori apare necesitatea exproprierii terenurilor.

Decizia privind exproprieria poate fi luată doar în urma unei cercetări prealabile, a unor analize ample privind existența elementelor care justifică interesul național sau local, avantajele economico-sociale și de mediu care să justifice și să fundamenteze necesitatea efectuării

lucrărilor, imposibilitatea efectuării lucrărilor respective pe alte căi decât prin expropriere, încadrarea acestora în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii.

Exproprierea este însoțită de despăgubirea celor prejudiciați. Efectele juridice întâlnite în procesul exproprierii sunt răscumpărarea, încetarea dreptului, ocuparea temporară, grevarea dreptului, constituirea dreptului de servitute, reducerea calității (deteriorarea) terenurilor în cazul efectelor menționate. Persoanele cărora li se achită despăgubirea sunt proprietarii, proprietarii terenurilor, persoanele cu drept de folosință, persoanele cu drept de arendă.

În urma analizei cadrului legal ce reglementează exproprierea bunurilor imobile în Republica Moldova putem afirma că acesta este unul relativ nou în comparație cu alte domenii. Respectiv, problemele care însoțesc implementarea procesului de expropriere, precum și cele care urmează, demonstrează că nu este complet cadrul legal.

În Republica Moldova, exproprierea terenurilor pentru utilitate publică se execută în baza unui cadru procesual care, însă, nu cuprinde și impactul asupra mărimii despăgubirii, deoarece lipsește modalitatea, metodologia de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii imobilului.

Un aspect actual în procesul exproprierii este determinarea mărimii despăgubirii, acest aspect rămânând a fi o întrebare pentru evaluatorii calificați, cât și pentru alți specialiști din alte domenii implicați în procesul evaluării, deoarece la moment în legislația națională lipsește modalitatea determinării cuantumului despăgubirii, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat.

Procesul exproprierii cu succes va finaliza sau se va ajunge la o neînțelegere cu persoanele afectate de expropriere în funcție de corectitudinea determinării mărimii despăgubirii. În cazul neînțelegerii pe cale amiabilă a mărimii cuantumului despăgubirii, conform legislației naționale, se va ajunge la un proces de judecată. În cazul dispunerii pe cale judiciară a determinării mărimii cuantumului despăgubirii, va crește durata planificată a procedurii de expropriere și se va tergiversa executarea nemijlocită a lucrărilor, sporind costurile proiectului.

În conformitate cu alin. (4) art. 15 al Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică, despăgubirile ce se cuvin proprietarului le determină experții. Însă, rămân deschise întrebările: care experți determină valoarea despăgubirii, cine sunt aceștia, ce calificare trebuie să posede?

Tabelul 1.2. Suprafața terenurilor expropriate (ha)

Nr. d/o	Categoriya lucrărilor de expropriere	Total anii 2008-2020			2021-2022	
		amiabil	judecată	total	PLANIFICATE	
					amiabil	total
1	Reconstruirea drumurilor	91,55	1,64	93,19	22,02	22,02
2	Construirea, reconstruirea sistemelor de irigare	157,23	0,00	157,23	0,60	0,60

3	Portul Liber Internațional Giurgiulești	2,51	132,70	135,21	29,70	29,70
4	Calea ferată	501,92	4,25	506,17	35,10	35,10
5	Construcția conductei de gaz	17,09	0,00	17,09	2,05	2,05
6	Linii electrice de înaltă tensiune	1,12	0,00	1,12	0,30	0,30
7	Pentru construcții	69,80	0,00	69,80	1,89	1,89
8	Total	841,22	138,59	979,81	91,66	91,66

Sursa: elaborat de autor în baza datelor preluate de la ARFC.

Anume lipsa cadrului metodologic privind estimarea despăgubirilor, precum și imperfecțiunile procedurale care conduc la apariția litigiilor (tab.1.2) au condiționat necesitatea prezentei cercetări.

Modalitatea evaluării și determinării cuantumului despăgubirii, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare actuală pentru evaluatori, dar și pentru specialiștii din alte domenii, inclusiv experți judiciari, specialiști din cadrul APL și APC, dat fiind faptul că litigiile legate de mărimea cuantumului despăgubirii se soluționează în instanța de judecată.

Analiza actelor legislative scoate în evidență condiția principală a exproprierii pentru utilitate publică a bunurilor, aceasta fiind o dreaptă și prealabilă despăgubire cu repararea tuturor pagubelor și prejudiciilor apărute. Prin urmare, se relevă importanța serviciilor acordate de evaluator, și anume, determinarea corectă a cuantumului despăgubirii în scopul exproprierii. Dat fiind faptul că în cadrul legal nu se regăsește o metodologie unică privind determinarea cuantumului despăgubirii, evaluatorii procedează în dependență de cunoștințele și experiența pe care o au.

Generalizând experiența internațională, constatăm că procesul de expropriere este aplicat în foarte multe cazuri, în primul rând la dezvoltarea infrastructurii și pentru alte necesități. Un grad înalt de dezvoltare a infrastructurii s-a constatat în astfel de țări precum Germania, Norvegia și Polonia, un grad mediu de dezvoltare - în Rusia și România, iar Ucraina are un nivel redus al dezvoltării infrastructurii.

Un indicator important în dezvoltarea competitivă a țărilor este *riscul exproprierii*. În țările analizate observăm că cel mai redus nivel de risc îl au Germania, Norvegia și România, cel mai ridicat – Rusia, urmat de Ucraina și Moldova. Riscul de expropriere (fig.1.1) cuprinde toate măsurile discriminatorii luate de un guvern-gază care privează investitorul de investițiile sale *fără nicio compensație adecvată*. În scopul analizei riscului de expropriere sunt incluse evenimente de embargo, schimbarea regimului (legal) și refuzul justiției (17).

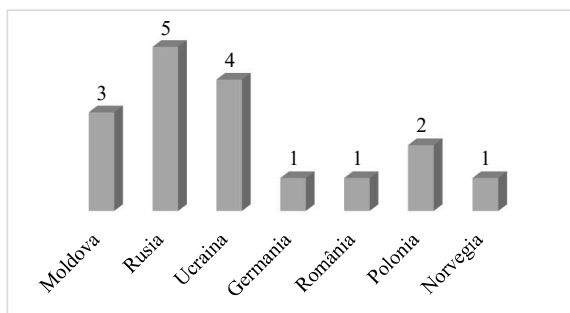


Fig. 1.1. Nivelul riscului de expropriere, anul 2019

Sursa: elaborat de autor în baza (17).

Pentru reducerea nivelului riscului exproprierii importantă este asigurarea transparenței procedurii și a unei despăgubirii corecte, adecvate situației.

Analizând *utilitatea exproprierii*, constatăm aplicabilitatea acesteia și în scopul protejării monumentelor istorice. Această categorie de obiecte are importanță și valoare deosebită, existând necesitatea de transmitere din generație în generație.

Asupra patrimoniului arhitectural influențează diverși factori care generează atât pericole „efective”, cât și pericole „potențiale”. Pierderea sau diminuarea valorii istorico-culturale este o problemă internațională asupra căreia lucrează echipe de specialiști din diferite domenii. Primul document internațional, recunoscut și aprobat la nivel mondial, scopul principal al căruia este conservarea moștenirii istorico-culturale a popoarelor lumii, este considerată Convenția din 1954 de la Haga (18). Drept urmare a acestei convenții anual sunt conservate cele mai importante monumente arhitecturale cu valoare mondială. Una dintre modalitățile de păstrare a patrimoniului cultural este exproprieria și conservarea ulterioară a acestuia. Practica României și Turciei analizată detaliat în teză demonstrează eficiența exproprierii pentru păstrarea bunurilor imobile cu valoare națională.

În R. Moldova, la moment se face doar un prim pas spre reglementarea protejării și conservării monumentelor istorice prin elaborarea propunerii la nivel de proiect a Legii cu privire la protejarea monumentelor istorice, important fiind faptul că această lege este fundamentată și axată pe un șir de acte și convenții internaționale, în special actele emise de către UNESCO care reprezintă cea mai bună practică la nivel mondial.

Însă exproprieria bunurilor istorico-culturale reprezintă una dintre cele mai specifice și mai puțin reglementate procedee de către legislația în vigoare a Republicii Moldova. Deși Republica Moldova nu cunoaște precedente de expropriere a bunurilor istorico-culturale în

comparație cu alte țări, problema rămâne a fi totuși acută atât timp cât se simte lipsa unui cadru legislativ strict coordonat în acest domeniu.

Analiza practicilor internaționale a permis scoaterea în evidență a principalilor indicatori care influențează procesul de expropriere, aceștia fiind: **cadrul legislativ** (legile de bază), **aspectul procedural al exproprierii**, **despăgubirea** (tipul valorii pe care se bazează despăgubirea), **data estimării despăgubirii** și **cine estimează mărimea despăgubirilor**.

S-a constatat că dacă aspectul procedural este de cca 90-95% identic în țările analizate, apoi componentele despăgubirii diferă de la o țară la alta. De asemenea, diferă data la care este evaluată despăgubirea și cerințele înaintate față de cei care determină mărimea despăgubirilor.

Analizând practica internațională privind modalitățile de evaluare a componentelor despăgubirii, constatăm necesitatea utilizării a celor trei abordări în evaluare (tab.1.3). Cadrul metodologic național privind evaluarea terenurilor nu diferă esențial de cel internațional, în special de prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare.

Tabelul 1.3. Exproprieria bunurilor imobile pentru necesitate publică conform principiului recompensării depline a prejudiciilor

Nr. crt.	Componentele despăgubirii	Abordări în evaluare	Sursele de informare în condițiile Republicii Moldova
1	2	3	4
1	Daunele reale ale proprietății suportate de proprietarul bunurilor imobile, persoanele cu drept de folosință, persoanele cu drept de arendă	Abordarea prin piață Abordarea prin cost	Actele de proprietate valabile înregistrate în Registrul bunurilor imobile
2	Profitul ratat de către proprietar, proprietarul terenurilor, persoanelor cu drept de folosință, persoanelor cu drept de arendă	Abordarea prin venit	Datele din Registrul bunurilor imobile Contractele de arendă
3	Limitarea temporară a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, a drepturilor proprietarului terenurilor, persoanelor cu drept de folosință, persoanelor cu drept de arendă	Abordarea prin venit Abordarea prin cost	Actele privind caracteristicile tehnice (planul geometric, dosarul de inventariere tehnică)
4	Reducerea calităților fertile ale terenurilor (deteriorarea, modificarea bonității), calităților utile ale bunului imobil	Abordarea prin cost Abordarea prin venit	Datele de pe piață (oferte privind vânzarea / chiria) Datele statistice
5	Crearea incomodităților pentru proprietar, persoane cu drept de folosință, persoane cu drept de arendă în utilizarea terenului alăturat celui expropriat	Abordarea prin cost Abordarea prin venit	Colectarea indicilor comasați (ICVR, ICVI)

Sursa: elaborat de autor în baza (59).

Pentru a argumenta, a scoate în evidență și a exemplifica problemele asociate procesului de expropriere în Republica Moldova a fost selectat proiectul „Construcția conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău”, care este un proiect de anvergură ce cuprinde exproprieri permanente și provizorii, fiind unul dintre ultimele proiecte realizate la nivel republican. Proiectul face parte din obiectivele UE de conectare a rețelelor de transport gaze și vizează conectarea sistemelor de transport din România și Moldova prin conectarea or. Chișinău, o zonă majoră de consum de gaze din țară, la conducta de interconectare dintre orașul estic Iași din România și orașul Ungheni, Moldova, la granița cu România. Această conexiune este destinată a spori securitatea energetică a Moldovei prin diversificarea surselor de aprovizionare cu gaze - condiție necesară pentru dezvoltarea economică a țării (88).

Analiza realizării proiectului în conformitate cu principalii indicatori, care influențează procesul de expropriere, a permis constatarea următoarelor aspecte:

- Existența unui cadru legislativ suficient: (1) Legea nr.105/09.06.2017 privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău; (2) Hotărârea Guvernului nr. 1237 din 19.12.2018 „Cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău” cu modificările propuse la nivel de proiect la data de 23.07.2020.
- Aspectul procedural este prevăzut implicit în Legea nr.105 din 09.06.2017. Însă practicile internaționale și efectele proiectelor naționale în care s-a efectuat exproprierea permit a constata insuficiența detalierei și lipsa unor concretizări ale etapelor procedurale.
- Despăgubirea se stabilește pe baza rapoartelor de evaluare. Însă rapoartele de evaluare nu reprezintă valoarea despăgubirii, ci doar a valorii de piață la data evaluării, valori total diferite.
- Data determinării despăgubirii a fost fluctuantă, a corespuns datei inspectării terenurilor de către evaluator, fiind fixată doar data predării rapoartelor de evaluare la 26.12.2018. Însă data evaluării influențează direct asupra rezultatelor evaluării, respectiv asupra mărimii despăgubirilor care urmează a fi achitate.
- Mărimea despăgubirilor este determinată de către evaluatori, titulari ai certificatelor de calificare a evaluatorilor bunurilor imobile, eliberate în modul stabilit de legislația în vigoare, selectați de către expropriator. Deoarece firma de evaluare este selectată în baza criteriului „costuri minime ale serviciilor”, calitatea evaluărilor nu poate fi asigurată la

nivel corespunzător. De regulă, costuri mici pot oferi acele firme, în care activează mai mulți asistenți evaluatori sau evaluatori necalificați.

Pentru a asigura principiile corectitudinii și echității sociale, pentru a exclude influența asupra valorii echitabile, care urmează a fi determinată în procesul exproprierii, pentru a evita pe viitor conflicte de genul celor existente la moment (unele dintre care se examinează în instanță deja de cca 10 ani), *propunem modificări/concretizări ale procesului exproprierii* în condițiile R.Moldova, axându-ne pe cele mai bune practici internaționale (tab 1.4). Propunerile respective vor permite asigurarea respectării în procesul exproprierii a principiilor: echivalenței, flexibilității, asigurării egale a intereselor, corectitudinii și transparenței.

Tabelul 1.4 Etapele procesului de expropriere în R.Moldova

Etapale conform legislației actuale	Etapale propuse
<p>1. Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile și numai în cazul în care există toate condițiile pentru expropriere se va executa exproprierea.</p>	<p>1. Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile (<u>elaborarea studiului de fezabilitate, inclusiv estimarea prealabilă a despăgubirilor pentru proprietățile expropriate</u>) și numai în cazul în care <u>concomitent este demonstrată necesitatea exproprierii (nu există alternative)</u> și există toate condițiile pentru expropriere.</p> <p>2. În baza rezultatelor cercetării prealabile va fi adoptată decizia privind declararea utilității publice de interes național și de interes local și aprobat proiectul tehnico-economic (privind utilizarea bunurilor expropriate).</p>
<p>2. După cercetarea prealabilă, se emite de către expropriator actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local. Acesta în urma emiterii actului prin afișare la sediul consiliului local unde se află obiectul exproprierii și prin publicare în Monitorul Oficial al R.Moldova va aduce la cunoștință publică.</p>	<p>3. Expropriatorul va emite actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local.</p> <p>4. Expropriatorul va aduce la cunoștință publică actul emis prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat obiectul exproprierii prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.</p>

<p>2. După declararea utilității publice, expropriatorul va anunța în termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice proprietarul obiectului expropriat.</p> <p>Înștiințarea proprietarului se va face în formă scrisă.</p>	<p>5. În termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice proprietarul obiectului exproprierii este informat în scris.</p> <p>6. Notificarea va cuprinde și despăgubirea oferită de către Expropriator proprietarului bunului expropriat.</p>
<p>4. După primirea notificării, proprietarul și titularii de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii sunt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.</p>	<p>7. După primirea notificării, proprietarul și titularii de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii sunt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.</p> <p>8. Proprietarul va anunța Expropriatorul privind acordul sau dezacordul față de mărimea despăgubirii propuse.</p>
	<p>9. În cazul dezacordului proprietarului cu valoarea despăgubirii oferite, mărimea acesteia va fi determinată de către Comisia de evaluare.</p> <p>10. În urma negocierilor vor fi semnate acordurile de transmitere a drepturilor de proprietate.</p>

*Propunem crearea unei structuri ad-hoc pentru fiecare proiect separat numită **Departament de expropriere** cu două direcții: Gestiunea proiectului și Comisia de evaluare. Comisia de evaluare se propune a fi creată din trei evaluatori independenți calificați conform legislației R.Moldova.*

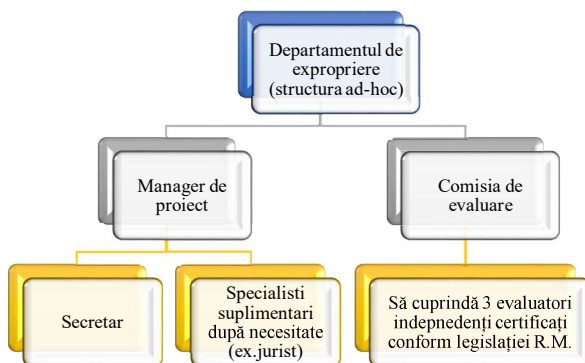


Fig. 1.2. Componența structurii ad-hoc numită *Departament de expropriere*

Sursa: elaborat de autor.

Pentru a demonstra importanța și rolul „datei estimării despăgubirii” a fost analizată influența exproprierei asupra pieței imobiliare (cerere-ofertă) și asupra prețurilor de piață. S-a constatat impactul incontestabil al proiectului asupra deciziilor de a vinde loturile de teren agricol amplasate în zonele aferente proiectului de construcție, fapt confirmat prin sporul numărului tranzacțiilor înregistrate cu terenuri agricole în regiunea traversată de conducta de gaze naturale. Un impact considerabil (sporul net al numărului de tranzacții constituie 27%) se observă pe parcursul a doi ani: în anul ce precedă și anul adoptării Legii privind declararea utilității publice (tab. 1.5 și 1.6).

Tabelul 1.5. Modificarea numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare pe traseul gazoductului Ungheni–Chișinău, anii 2014-2019

Raionul	2015 / 2014	2016 / 2015	2017 / 2016	2018 / 2017	2019 / 2018	2018 / 2015	2018 / 2016	2019 / 2017
Strășeni	0.87	1.18	1.18	0.93	0.79	1.30	1.10	0.74
Călărași	1.00	0.97	0.81	2.05	0.43	1.60	1.66	0.89
Ungheni	0.77	1.48	1.39	0.84	0.85	1.74	1.17	0.72
Chișinău	1.21	0.82	1.68	0.84	0.89	1.16	1.41	0.75
Nisporeni	0.93	1.34	1.02	0.95	0.86	1.29	0.96	0.81
Rata medie	0.96	1.16	1.21	1.12	0.77	1.42	1.33	0.78

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 1.6 Modificarea numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în alte zone decât cele aferente gazoductului Ungheni–Chișinău, anii 2015-2019

Raionul	2015 / 2014	2016 / 2015	2017 / 2016	2018 / 2017	2019 / 2018	2018 / 2015	2018 / 2016	2019 / 2017
Căușeni	0.52	1.10	1.04	1.12	0.72	1.27	1.16	0.80
Criuleni	1.26	0.79	1.13	1.15	0.97	1.03	1.30	1.12
Glodeni	0.95	1.28	1.13	1.08	0.69	1.56	1.22	0.75
Leova	1.62	0.44	0.71	2.80	0.54	0.88	1.99	1.51
Șoldănești	0.91	1.08	0.97	0.95	1.29	1.00	0.93	1.23
Anenii Noi	1.07	0.78	0.92	1.24	0.78	0.89	1.14	0.96
Ialoveni	1.56	1.25	0.91	1.02	1.21	1.16	0.92	1.23
Orhei	0.82	1.34	0.93	0.98	0.90	1.23	0.92	0.89
Telenеști	1.09	1.17	1.61	0.67	0.79	1.27	1.09	0.53
Rata medie	1.09	1.03	1.04	1.22	0.88	1.14	1.18	1.00
Rata medie pentru raioanele prin care trece conducta de gaze	0.96	1.16	1.21	1.12	0.77	1.42	1.33	0.78
Prevalarea numărului de tranzacții în zonele aferente conductei de gaze naturale	-13%	+13%	+18%	-10%	-11%	+27%	+15%	-22%

Sursa: elaborat de autor.

Impactul exproprierii asupra prețurilor de piață a fost demonstrat prin analiza comparativă a rezultatelor a două studii de caz: teren agricol și teren cu plantații multianuale. Calculele efectuate au permis să constatăm sporul considerabil al valorii de piață în perioada 2020 (când s-a declarat achitarea despăgubirilor) față de 2017 (când s-a adoptat decizia de declarare a utilității publice). Pentru lotul de teren agricol (considerat fără suportarea cheltuielilor sezoniere până la expropriere) sporul de valoare constituie cca. 141%. Pentru terenul cu plantații de viță-de-vie examinat sporul valorii, în condiții comparabile, constituie 67% (19)

Drept urmare, recomandăm considerarea datei evaluării despăgubirii de către Comisia de evaluare identică cu data la care are loc luarea deciziei cu privire la declararea utilității publice.

Analiza reperelor algoritmului de calcul al despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile R.Moldova a permis constatarea următoarelor probleme-cheie și formularea recomandărilor pentru soluționarea acestora:

Mărimea despăgubirii conform diferitor acte legislative și normative în vigoare urmează a fi determinată în mod diferit. Actualmente, estimarea despăgubirilor în R.Moldova se supune prevederilor art.17 al Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (58) *Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor*, care prevede: „Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor are loc conform **prețului de piață** al acestora, dar nu mai puțin decât **prețul normativ** calculat conform tarifelor prevăzute la poziția a II-a din anexă”.

Concomitent, Codul Civil prevede despăgubirea pentru prejudiciul patrimonial (la cauzele prejudicierii putem referi și exproprierea) în mărimea daunei reale, profitului ratat și prejudiciului viitor potențial. Dauna reală cuprinde atât cheltuielile suportate, cât și reducerea valorii bunului imobil. Codul Civil nu indică tipul de valoare care urmează a fi evaluat pentru a determina mărimea despăgubirii. Însă formularea „suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător” indică posibilitatea aplicării valorii de piață, valorii juste sau a valorii echitabile. Totodată, formularea „aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor” descifrează componentele despăgubirii, care cu referire la procesul de expropriere reprezintă **valoarea bunului, cheltuielile suportate** (adiționale) și **profitul ratat**.

Prin urmare, evaluatorul independent va greși, începând cu prima etapă a procesului de evaluare: definirea misiunii, nefiind convins ce anume urmează a determina, deoarece conform teoriei evaluării „prețul de piață” și „valoarea bunului” pot fi echivalente cu „valoarea de piață”, „valoarea justă” sau „valoarea echitabilă”.

Cercetările efectuate permit ***a recomanda în scopul exproprierii estimarea valorii echitabile în premisa utilizării curente/existente la data exproprierii definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare: „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.***

Etapa a doua a algoritmului de estimare a valorii. „colectarea și analiza datelor”, este direct corelată cu sarcinile indicate în etapa precedentă. Astfel, datele de pe piață urmează a fi colectate pentru data evaluării. În cazul când la data evaluării deja există procese speculative, urmează a spori arealul datelor colectate și analizate.

Controverse existente în etapa a treia - „aplicarea metodelor de evaluare”. Nici un act normativ nu prevede cum urmează a fi determinată mărimea despăgubirii în cazul exproprierii. De exemplu, în condițiile actuale pe piața imobiliară, respectând cerința de determinare a despăgubirii ca mărime maximă dintre prețul normativ și prețul de piață, conduce la majorarea nejustificată a cheltuielilor bugetare, fapt confirmat prin calculele prezentate în studiile de caz (SC). În SC1, la data evaluării din 2017, prețul normativ depășește valoarea de piață. Prin urmare, respectând legislația în vigoare, statul achită cu 67% mai mult. În cazul când situația pe piața imobiliară se va inversa, prejudiciați ar fi proprietarii terenurilor expropriate. Cu atât mai mult, componentele prejudiciului patrimonial (conform CC al RM) nu sunt cuprinse nici în prețul normativ, nici în prețul de piață.

În paralel cu exproprierea permanentă pentru realizarea lucrărilor în interes comunitar se efectuează și exproprierea provizorie a loturilor aferente, necesare pentru amplasarea materialelor de construcții, a tehnicii, pentru accesul pe șantier. Proprietarii acestor loturi de asemenea sunt prejudiciați. În practică, despăgubirea pentru exproprierea provizorie este estimată prin actualizarea profitului ratat pe perioada realizării lucrărilor de construcții. Însă daunele reale nu sunt luate în considerație, fapt care prejudiciază proprietarul.

Generalizând, constatăm că practica națională a estimării prejudiciului în cazul exproprierii pentru utilitate publică nu asigură respectarea principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor. Despăgubirea trebuie să acopere prejudiciul proprietarilor concomitent asigurându-se că nu vor exista cheltuieli nejustificate din bugetul public.

Practica actuală demonstrează prejudicierea statului prin lipsa unei certitudini cu privire la data estimării despăgubirilor, prejudicierea proprietarilor prin neconsiderarea unor categorii de daune, dar și prejudicierea ambelor părți prin lipsa unor prevederi metodologice privind estimarea despăgubirilor în scopul exproprierii.

Propunem determinarea cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică prin următoarea relație:

$$D = VE + CS + PR1 + PR2 \quad (1)$$

în care: *D* – despăgubirea; *VE* – valoarea echitabilă; *CS* – cheltuielile suportate; *PR1* – profitul ratat în anul curent; *PR2* – profitul ratat viitor (în cazul când poate fi argumentat, de exemplu, profitul din comercializarea vinului pentru care au fost semnate contracte de comercializare). Valoarea echitabilă și cheltuielile suportate reprezintă dauna reală ($DR = VE + CS$). Dauna reală și profitul ratat reflectă prejudiciul patrimonial ($PP=DR+PR$).

CHELTUIELILE SUPTATE cuprind cheltuielile efectiv suportate de către proprietar pe parcursul ultimului ciclu vegetal pentru prelucrarea, întreținerea și/sau sporirea fertilității solului (de exemplu: au fost suportate cheltuieli de fertilizare a solului, au fost efectuate lucrări de însămânțare, lucrări de prelucrare a plantelor contra dăunătorilor etc.), precum și cheltuieli adiționale suportate de proprietarul imobilului expropriat (de exemplu, cheltuieli notariale).

PROFITUL RATAT CURENT este profitul anticipat în anul în care s-a efectuat exproprierea. Profitul ratat curent va fi estimat doar în cazul în care proprietarul a suportat cheltuieli operaționale în ciclul vegetal curent.

PROFITUL RATAT VIITOR. Mărimea pierderilor suportate de proprietarul terenului sau de deținătorul dreptului de folosință a terenului în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe generează profitul ratat. Evaluatorul va analiza legislația în vigoare și contractele încheiate între proprietarul terenului și persoanele terțe cu scopul de a determina tipurile și mărimile obligațiilor suportate de proprietari în legătură cu neîndeplinirea condițiilor contractuale condiționată de exproprierea proprietății. Mărimea prejudiciilor constatate în procesul analizei contractelor se va determina în conformitate cu condițiile contractuale.

Profitul ratat va fi determinat prin metodele abordării prin venit.

Pentru estimarea *despăgubirilor în cazul exproprierii provizorii* se va aplica metoda actualizării fluxurilor de numerar. Perioada de prognoză va corespunde perioadei de realizare a lucrărilor de construcții majorată cu componenta sezonieră (în cazul depășirii perioadei de plantare a culturilor și imposibilității pentru proprietar a căpătării profitului în anul curent).

În cazul în care durata de timp dintre data evaluării și perioada de achitare a despăgubirii depășește 1 an calendaristic, cuantumul despăgubirii va fi actualizat. Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata de bază estimată de BNM plus 9 puncte procentuale pe an.

Cercetările efectuate au permis elaborarea *Metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova* (paragraful 3.3 al tezei) și a *Indicațiilor metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor în condițiile R.Moldova* (anexa 4, teză).

Aplicabilitatea metodologiei elaborate este demonstrată prin două studii de caz, în care se constată eficiența pentru bugetul public (studiul de caz 3.3.1) printr-o economie potențială de 34%, pe de o parte, și neprejudicierea proprietarilor (studiul de caz 3.3.2) pe de altă parte.

Asociația evaluatorilor, Camera Națională de Imobil din Republica Moldova a acceptat materialele prezentate în calitate de Ghid practic pentru evaluatorii calificați ai bunurilor imobile – membrii Camerei Naționale de Imobil.

SC IMOVAL SRL, care a activat în proiecte de dezvoltare a sistemelor de irigare cu implicarea exproprierii terenurilor, a decis implementarea în activitatea întreprinderii a „Indicațiilor metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor în condițiile R.Moldova” în calitate de ghid metodologic profesional pentru cazurile de expropriere a bunurilor imobile.

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Cercetarea aspectelor teoretico-aplicative și practice a problemei exproprierii bunurilor imobile în condițiile R.Moldova a permis formularea următoarelor **concluzii**:

1. Dezvoltarea durabilă a orașelor și comunităților este posibilă doar printr-un management eficient al proprietății publice. Exproprierea reprezintă un instrument eficient accesibil APL și APC de rând cu privatizarea, parteneriatele public-private, precum și derivatele acestora. Exproprierea bunurilor imobile este necesară și utilă întru *soluționarea problemelor sociale* (asigurarea comunității cu locuințe, instituții de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție socială și alte obiective ce fac obiectul și sarcina administrațiilor publice), *asigurarea colaborării internaționale* (terenuri pentru ambasade, consulate, reprezentanțe ale țărilor străine și ale organismelor internaționale), *protecția mediului* (terenuri necesare pentru organizarea grădinilor publice și cimitirelor, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii), *prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale* (cutremure, inundații, alunecări și prăbușiri de teren), *apărarea țării și asigurarea ordinii publice și a securității naționale*; *salvarea și protejarea valorilor culturale și istorice de importanță de excepție pentru sentimentele naționale ale poporului, dezvoltarea infrastructurii*.
2. În R.Moldova, în ultimele decenii, exproprierea este utilizată în special în scopul dezvoltării infrastructurii (reconstrucția drumurilor; construirea, reconstruirea sistemelor de irigare; portul liber internațional Giurgiu-lești; calea ferată; construcția conductei de gaz; linii electrice de înaltă tensiune; pentru construcții). **Cadrul legal** ce reglementează procesul de expropriere a bunurilor imobile în Republica Moldova este unul relativ nou și respectiv incomplet, fapt care a condus la apariția multor litigii. Pe durata ultimilor 12 ani (2008-2020) 14,14% din suprafața terenurilor necesare realizării proiectelor pentru utilitate publică au fost expropriate prin deciziile instanțelor de judecată, 95,75% din acestea aparțin proiectului de construcție a Portului Liber Internațional Giurgiu-lești (multe nu sunt soluționate nici până în prezent). **Cadrul procedural** al exproprierii terenurilor nu consideră impactul etapelor exproprierii asupra mărimii despăgubirii ce urmează a fi achitate proprietarilor. **Modalitatea determinării cuantumului despăgubirii**, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare stringentă atât pentru evaluatorii bunurilor imobile implicați în procesul de estimare a valorii bunurilor supuse exproprierii, cât și pentru specialiștii din alte domenii, inclusiv judecători, avocați, experți judiciari, dat fiind faptul că litigiile legate de mărimea cuantumului despăgubirii se soluționează în instanța de judecată.
3. În conformitate cu legislația R.Moldova, despăgubirile ce se cuvin proprietarului le determină experții. Însă rămân deschise întrebările: care experți determină valoarea despăgubirii, cine sunt aceștia, ce calificare trebuie să posede?

4. Cadrul metodologic existent ce reglementează exproprierea bunurilor imobile în scopuri publice este foarte vag. Nu există o metodologie unică pentru estimarea mărimii despăgubirii în cazul exproprierii și nu există nici note explicative (ghiduri profesionale) pentru evaluatorii calificați ai bunurilor imobile din R.Moldova. Contravaloarea achitată proprietarului în procesul exproprierii în diverse acte legislative diferă: despăgubire, preț de piață, preț normativ, avantaj ratat, daună reală, profit ratat. Evaluatorii antrenați în procesul de expropriere estimează valoarea „despăgubirilor” în funcție de cunoștințele și experiența personală, fapt care sporește nivelul de subiectivism al rezultatelor.
5. Experiența internațională în marea majoritate a cazurilor se rezumă la exproprierea în scopul dezvoltării infrastructurii. Analiza gradului de dezvoltare a infrastructurii permite a constata un grad înalt de dezvoltare în țări precum Germania, Norvegia și Polonia, o dezvoltare medie - în Rusia și România, și un nivel relativ scăzut al dezvoltării infrastructurii în Ucraina. Exproprierea în țările vizate are atât elemente comune, cât și deosebiri principiale. Comun pentru toate țările este existența unui cadru legislativ specific exproprierii care pune accentul pe două condiții ce trebuie întrunite pentru declararea utilității publice: (1) realizarea lucrărilor doar pentru scopuri publice, (2) cu dreptă și prealabilă despăgubire. Procesul de expropriere are trăsături comune, dar și un diferit nivel de detalieri (cu excepția Norvegiei unde 95% din cazuri se soluționează prin acorduri și nu se ajunge la procedura de expropriere). Specific Germaniei este posibilitatea de a iniția procesul de expropriere nu doar de către organele publice, dar și de persoanele private în cazul când ca rezultat este asigurată sau sporită bunăstarea populației. Diferă între țări și componentele despăgubirii acordate în procesul exproprierii, deși toți sunt de acord că „compensația corespunzătoare” ar trebui să permită proprietarului anterior să cumpere o altă proprietate cu aceleași caracteristici ca și ale celei expropriate. De asemenea, există opinii diferite asupra datei la care are loc evaluarea/determinarea mărimii despăgubirii și cine (persoana/instituția/organul) se ocupă de estimarea despăgubirilor. Astfel, experiența internațională a permis punctarea principalelor aspecte care influențează procesul de expropriere: *cadru legislativ* (legile de bază), *cadru procedural* al exproprierii, *despăgubirea* (tipul valorii pe care se bazează despăgubirea), *data estimării* despăgubirii și *cine estimează* mărimea despăgubirilor.
6. Un domeniu important de utilitate a exproprierii este păstrarea patrimoniului cultural / arhitectural al națiunii. Asupra patrimoniului arhitectural influențează diverși factori care generează atât pericole „efective”, cât și pericole „potențiale”. Pierderea sau diminuarea valorii istorico-culturale este o problemă internațională asupra căreia lucrează echipe de specialiști din diferite domenii. Una dintre modalitățile de păstrare a patrimoniului cultural

- este exproprierea și conservarea ulterioară a acestuia. Practica României și Turciei demonstrează eficiența exproprierii pentru păstrarea bunurilor imobile cu valoare națională.
7. În R.Moldova există cadrul general de evaluare a bunurilor imobile conform prevederilor internaționale, însă lipsește cadrul metodologic de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii bunurilor imobile. Din punct de vedere al teoriei și practicii internaționale a evaluării bunurilor imobile, calculul despăgubirii în cazul exproprierii pentru utilitate publică implică utilizarea a trei abordări de bază în evaluare. Pentru estimarea mărimii despăgubirii pot fi aplicate diferite metode. Diversele componente ale despăgubirii se determină aplicând metode din cadrul diferitor abordări adecvate situației concrete. Cadrul metodologic național privind evaluarea terenurilor nu diferă esențial de prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare.
 8. În baza studiului de caz „Construcția conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău” a fost demonstrată importanța și impactul **datei evaluării** asupra mărimii despăgubirilor achitate de APL și APC pentru exproprierea terenurilor. Analiza datelor statistice privind evoluția tranzacțiilor cu bunuri imobile în zonele aferente exproprierii a demonstrat impactul considerabil al proiectului asupra pieței funciare în zona dată pe durata a doi ani: în anul ce precedă și anul adoptării Legii privind declararea utilității publice (rata medie a numărului tranzacțiilor în cele nouă raioane, amplasate în vecinătate geografică față de traseul conductei de gaze, în comparație cu rata medie a numărului tranzacțiilor în raioanele traversate de conductă este mai mică cu 13%-18%, în funcție de an. Numărul tranzacțiilor în anul 2018 față de 2015, perioada anterioară proiectului, a crescut cu 27% în comparație cu zonele mai îndepărtate de conducta de gaze). Iar în urma calculelor comparative (p.3.1.1 și p.3.1.2), constatăm că din bugetul de stat se achită cu 140,5% mai mult pentru un ha de teren agricol și cu 67,3% mai mult pentru suprafețele cu viță-de-vie (în condițiile proiectului examinat).
 9. Algoritmul de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova are un grad înalt de subiectivism și problematizare. Practica națională a estimării prejudiciului în cazul exproprierii pentru utilitate publică nu asigură respectarea principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor. Despăgubirea trebuie să acopere prejudiciul proprietarilor, concomitent asigurându-se că nu vor exista cheltuieli nejustificate din bugetul public. Practica actuală demonstrează prejudicierea statului prin lipsa unei certitudini cu privire la data estimării despăgubirilor; prejudicierea proprietarilor prin neconsiderarea unor categorii de daune, dar și prejudicierea ambelor părți prin lipsa unor prevederi metodologice privind estimarea despăgubirilor în scopul exproprierii. În particular, deoarece nu este indicat tipul valorii estimate în scopul exproprierii, poate fi estimată oricare dintre trei tipuri de valori: valoarea justă, valoarea echitabilă sau valoarea de piață. Nefiind

specificată premisa valorii (sau utilizarea presupusă), în conformitate cu care se stabilește tipul, valoarea va depinde de opinia subiectivă, cunoștințele, experiența și nivelul de competențe ale evaluatorului. În funcție de data evaluării, colectarea și analiza datelor diferă în scopul exproprierii. Amplasarea obiectelor analogice deține un rol principal în procesul evaluării în scopul exproprierii, în special, pentru a evita influența factorilor speculativi.

În scopul dezvoltării cadrului metodologic al exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova și asigurării implementării eficiente propunem următoarele:

Concretizări procedurale:

1. Propunem modificarea procesului de expropriere prin concretizarea etapelor, după cum urmează (cursiv, vezi în teză [3.1.3, Anexa 3]).
2. Propunem crearea unei structuri ad-hoc numită *Departament de expropriere* cu două direcții: *Comisia de evaluare* menționată în etapa „i” a procedurii de expropriere recomandate și Gestiunea proiectului. Recomandăm componența comisiei din 3 evaluatori independenți calificați conform legislației R.Moldova [3.1.3].
3. Recomandăm adaptarea experienței Turciei și României cu privire la exproprierea bunurilor istorico-culturale în vederea asigurării protejării și conservării acestora pentru viitoarele generații [2.4].

Concretizări și elaborări metodologice:

1. Propunem concretizarea tipului de valoare estimată în calitate de bază a mărimii despăgubirii în cazul exproprierii. Propunem aplicarea tipului de valoare „valoare echitabilă” definită în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 104, ediția 2017, alin.50): *prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părți identificate și dispuse care reflectă respectivele părți interesate* [2.2. și 3.1.3].
2. Propunem a considera data estimării despăgubirii de către Comisia de evaluare în corespundere cu data la care are loc luarea deciziei cu privire la declararea utilității publice. Perioada optimă pentru luarea deciziei de expropriere sunt lunile octombrie–februarie, perioadă în care proprietarul a strâns roada, dar încă nu a efectuat cheltuieli considerabile pentru următorul ciclu agricol [3.1.2].
3. Propunem determinarea cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică prin următoarea relație: $D = VE + CS + PR1 + PR2$. În care: D – despăgubirea, VE – valoarea echitabilă, CS – cheltuielile suportate, PR1 – profitul ratat în anul curent, PR2 – profitul ratat viitor (în cazul când poate fi argumentat, de exemplu, profitul din comercializarea vinului pentru care au fost semnate contracte de comercializare). Valoarea echitabilă și cheltuielile suportate reprezintă dauna reală ($DR = VE + CS$). Dauna reală și profitul ratat reflectă prejudiciul patrimonial ($PP=DR+PR$) [3.2].

4. Propunem implementarea în activitatea de evaluare a *Metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova* elaborată de autor. Aplicabilitatea metodologiei date este demonstrată prin două studii de caz, în care se constată eficiența pentru bugetul public (studiul de caz 3.3.1) printr-o economie potențială de 34%, pe de o parte, și neprejudicierea proprietarilor (studiul de caz 3.3.2) pe de altă parte [3.3].

Rezultatele obținute contribuie la soluționarea **problemei științifice** privind dezvoltarea teoriei și practicii evaluării imobilului în funcție de necesitatea și scopul evaluării.

Rezultatele cercetării au fost prezentate și **aprobate** în 8 articole publicate în cadrul conferințelor științifice și în reviste științifice de profil.

Implementare. (1) Asociația evaluatorilor „Camera Națională de Imobil din Republica Moldova” a acceptat materialele prezentate în calitate de ghid practic pentru evaluatorii calificați ai bunurilor imobile – membrii Camerei Naționale de Imobil.

(2) SC IMOVAL SRL a decis implementarea în activitatea întreprinderii a „Indicațiilor metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor în condițiile R.Moldova” în calitate de ghid metodologic profesional pentru cazurile de expropriere a bunurilor imobile.

BIBLIOGRAFIE

1. *Adaptarea Agendei 2030 de dezvoltarea durabilă la contextul Republicii Moldova* [online]: raport. Chișinău, 2017. 115 p. [citat 04.03.2019]. Disponibil: <https://www.md.undp.org/content/moldova/ro/home/sustainable-development-goals.html>.
2. NISTOR-LOPATENCO, L., ȘUMLEANSCHI, I. Particularitățile procedurii de expropriere a terenurilor pentru utilitate publică. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Universitatea Tehnică a Moldovei, 1-14 decembrie, 2016. Chișinău, vol. 2, pp. 307-310. ISBN 978-9975-45-500-8. ISBN 978-9975-45-502-2 (Vol.2).
3. PĂDURARU, O. Garanții constituționale privind exproprierea. In: *Jurnalul juridic național: teorie și practică* [online]. 2020, nr. 4(44), pp. 23-27 [citat 10.10.2021]. ISSN 2345-1130. Disponibil: <http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2020/4/3.pdf>.
4. OLTEANU, M., FLORESCU, D. A. P., ROTARU, M. *Exproprierea pentru cauză de utilitate publică*. București: Universul Juridic, 2012. 189 p. ISBN 978-973-127-973-2.
5. PALITA, R., PENA, A. *Exproprierea. Aspecte teoretice și jurisprudența*. București: Nomina Lex, 2010. 415 p. ISBN 978-606-92282-7-2.
6. AKINOLA, A. O., KASEERAM, I., JILI, N. N. Expropriation and the Discontent of Land Reform in South Africa: An Introduction. In: Akinola A. O., Kaseeram I., Jili N. N., (eds). *The New Political Economy of Land Reform in South Africa* [online]. Palgrave Macmillan, Cham., 2020, pp. 1-9 [citat 10.12.2021]. ISBN 978-3-030-51129-6. DOI: 10.1007/978-3-030-51129-6_1. Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-51129-6_1.
7. AMBAYE, D. *Land Rights and Expropriation in Ethiopia*. Switzerland: Springer, 2015. 282 p. ISBN 978-3-319-14639-3.
8. LUO, HS., LEE, YC. The Application of Internet to Evaluation of Land Expropriation. In: DENG, D. J., PANG, A. C., LIN, C. C., eds. *Wireless Internet: WiCON 2019* [online]: proceedings 12th EAI Intern. Conf., TaiChung, Taiwan, November 26-27, 2019. Springer, 2020, vol. 317, pp. 191-198 [citat 10.12.2021]. ISBN 978-3-030-52988-8. DOI: 10.1007/978-3-030-52988-8_17. Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-52988-8_17.
9. LI, Wg. Institutional Development and Controlling Shareholder's Expropriation: Evidence from China. In: QI, E., SHEN, J., DOU, R., eds. *The 19th International Conference on Industrial Engineering and Engineering Management* [online]. Berlin; Heidelberg: Springer, 2013, pp. 131-140 [citat 10.12.21]. ISBN 978-3-642-38427. DOI: 10.1007/978-3-642-38427-1_16. Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-642-38427-1_16.
10. KADOMATSU, N., KELLY JR. J. J., MELOT, R., PILNIOK, A. Expropriation of Vacant Property in France: The Case of Substandard Housing. In: *Legal Responses to Vacant Houses: An International Comparison* [online]. Singapore: Springer, 2020, pp. 35-43 [citat 10.12.21]. ISBN 978-981-15-6641-7. DOI: 10.1007/978-981-15-6641-7_3. Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-981-15-6641-7_3.
11. MINOR, M. The Demise of Expropriation as an Instrument of LDC Policy 1980-1992. In: *Journal of International Business Studies* [online]. 1994, vol. 25, pp. 177-188 [citat 10.12.21]. ISSN 1478-6990. DOI: 10.1057/palgrave.jibs.8490850. Disponibil: <https://link.springer.com/article/10.1057/palgrave.jibs.8490850>.
12. PALOKANGAS, T. Investment, expropriation, and unionization. In: *Economics of Governance* [online]. 2009, vol. 10, pp. 27-42 [citat 10.12.21]. ISSN 1435-8131. DOI: 10.1007/s10101-008-0048-5. Disponibil: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10101-008-0048-5>.

13. HAJZLER, C. Expropriation of foreign direct investments: sectoral patterns from 1993 to 2006. In: *Review of World Economics* [online]. 2012, vol. 148, pp. 119-149 [citat 10.12.21]. ISSN 1610-2886. DOI: 10.1007/s10290-011-0103-0. Disponibil: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10290-011-0103-0>.
14. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 6 iunie 2002. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2002, nr. 82-86.
15. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică: nr. 488 din 8 iulie 1999. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2000, nr. 42-44.
16. [Dotarea locuințelor pe regiuni de dezvoltare a Republicii Moldova] [online]: Statistica Moldovei. [citat 02.06.2021]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala_04%20NIV_04%20NIV%202019_NIV040/NIV041400reg.px/table/tableViewLayout1/.
17. *Expropriation risk in Europe* [online]. [2019?] [citat 20.05.2020]. Disponibil: https://www.theglobaleconomy.com/rankings/Expropriation_risk/Europe/.
18. *Convention for the Protection of Cultural Property in the Event of Armed Conflict with Regulations for the Execution of the Convention* [online]: The Hague, 14 May 1954. [citat 16.01.21]. Disponibil: https://en.unesco.org/sites/default/files/1954_Convention_EN_2020.pdf.
19. LEȘAN, A. *Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare*: Lucrare metodică. Chișinău: Tehnica-UTM, 2021. 92 p. ISBN 978-9975-45-669-2.
20. *International Valuation Standards 2017*. London: International Valuation Standards Council, 2017. 115 p. ISBN 978-0-9931513-0-9.
21. ALBU, S., LEȘAN, A. Estimation of the Compensation Amount in the Process of Expropriation of Real Estate in the Republic of Moldova. In: *Open Access Library Journal*. 2021, vol. 8, no. 4, pp. 1-14. ISSN 2333-9705. DOI: 10.4236/oalib.1107309.
22. UNESCO. *World Heritage in Danger* [online]. [citat 16.01.21]. Disponibil: <https://whc.unesco.org/en/158/>.
24. BUZU, O. *Prioritățile de dezvoltare a sistemului de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova*: autoref. tz. de doct. habilitat în econ. Chișinău, 2013.
25. BÂNCILĂ, N. *Teoria și practica de evaluare a unităților economice în baza cerințelor actuale bancare* [online]: tz. de doct. habilitat. Chișinău, 2007 [citat 09.10.21]. Disponibil: <http://www.cnaa.md/thesis/6279/>.
26. ALBU, I., ALBU, S. *Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial: monografie* [online]. Chișinău: UTM, 2007. 128 p. [citat 30.09.21]. ISBN 978-9975-9888-5-8. Disponibil: http://www.repository.utm.md/bitstream/handle/5014/16047/AnalizaFactorialaValoriiImobiluluiRezidential_DS.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
27. ALBU, I., ALBU, S. *Evaluarea tehnică a construcțiilor* [online]: curs de prelegeri. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 336 p. [citat 30.09.21]. ISBN 978-9975-45-650-0. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/15072/EvaluareaTehn_Constructiilor_Curs_DS.pdf?sequence=1.
28. BAJURA, T., GANDACOVA, S. Prețul de piață al terenurilor agricole sub presiunea crizei economico-financiare [online]. In: *Analele Institutului Național de Cercetări Economice*. 2017, nr. 1, pp. 49-54 [citat 10.10.21]. ISSN 1857-3630. Disponibil:

- https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/Pretul%20de%20piata%20a1%20terenurilor%20agricole%20sub%20presiunea%20crizei%20economico-financiare.pdf
29. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E., POPESCU, S. *Land registration and multifunctional integrity of cadastre*. In: *RevCAD Journal of Geodesy and Cadastre* [online]. 2017, vol. 22, pp. 23-30 [citată 10.11.21]. ISSN 2068-5203. Disponibil: http://dspace.uasm.md/bitstream/handle/123456789/6227/botnarenco_23-30.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
30. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E. Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova. In: *Știința agricolă* [online.] 2012, nr. 2, pp. 44-48 [citată 10.11.21]. ISSN 1857-0003. Disponibil: <http://89.32.237.114/bitstream/handle/123456789/2804/Metodologia%20reglementarii%20relatiilor%20funciare%20agrar%20in%20RM.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
31. ALBU, S., ALBU, I. Applicability of Databases in the Real Estate Valuation Process in the Conditions of the Emerging Economy of the Republic of Moldova. In: *Open Journal of Applied Sciences* [online]. 2021, vol. 11 no. 6, pp. 623-632 [citată 10.12.21]. ISSN 2165-3925. DOI: 10.4236/ojapps.2021.116045. Disponibil: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=109829>.
32. ALBU, S. The Economic Value and Valuation of Architectural Heritage. In: *Journal of Building Construction and Planning Research* [online]. 2021, vol. 9, no. 1, pp. 1-11 [citată 10.12.21]. ISSN 2328-4897. DOI: 10.4236/jbcpr.2021.91001. Disponibil: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=107551>.
33. ALBU, S., ALBU, Ion. Valoarea proprietății în urma practicării agriculturii ecologice. In: *Protecția Plantelor în Agricultură Convențională și Ecologică* [online]: materialele conf. intern. șt., 10-12 decembrie 2018. Chișinău, 2018, pp. 288-291 [citată 10.12.21]. ISBN 978-9975-108-52-2. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/288-291_2.pdf.
34. ALBU, S. Rețele de gaze – estimarea valorii în condițiile Republicii Moldova (studiu de caz). In: *Buletinul INCERCOM* [online]. 2016, nr. 8, pp. 1-26 [citată 10.12.21]. ISSN 1857-3762. Disponibil: <http://www.repository.utm.md/bitstream/handle/5014/11756/Buletin-INCERCOM-N8-2016-p1-26.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
35. ALBU, S. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare* [online]: practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. [citată 10.12.21]. ISBN 978-9975-45-315-8. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/15642/Evaluarea_drept_asupra_propr_imobil_Practicum_DS.pdf?sequence=1.
36. ALBU, S. Teoria investițională: Aplicare în evaluare și gestiune [online]. In: *Studia Universitatis Moldaviae. Seria: Științe Exacte și Economice*. 2010, nr. 2(32), pp. 158-164 [citată 10.12.21]. ISSN 1857-2073. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/23.%20Teoria%20investitionala%20aplicare%20in%20evaluare%20si%20gestiune.pdf.
37. ALBU, S. Valoarea estimativă a patrimoniului public. In: *Activitatea de evaluare: realizări și perspective de dezvoltare*: conf. intern. șt.-practică, 7-8 iunie 2012. Chișinău, 2012, pp. 74-79.
38. ALBU, S. Evaluarea patrimoniului public în Republica Moldova. In: *Teoria și practica administrării publice*: materialele conf. șt.-practice cu participare intern., 22 mai 2012. Chișinău, 2012, pp. 230-232. ISBN 978-9975-4107-8-6.
39. Albu, S. *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii*: (monografie). Chișinău: UTM, 2009. 183 p. ISBN 978-9975-45-120-8.

LISTA PUBLICAȚILOR AUTORULUI LA TEMA TEZEI

Publicații la tema tezei. Rezultatele cercetării au fost publicate în 8 lucrări științifice după cum urmează:

1. ALBU, S., LEȘAN, A. Exproprierea în contextul managementului proprietății publice. In: *Teoria și practica administrării publice: materialele conf. șt.-practice cu participare intern.*, 19 mai 2017. Chișinău: AAP, 2017, pp. 397-400. ISBN 978-9975-3019-6-1.

2. ALBU, S., LEȘAN, A. Specificul evaluării terenurilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică de interes național și local în Republica Moldova. В: *Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации: материалы 30-ой междунар. науч.-практ. конф., Переяслав-Хмельницкий, Украина, 28 ноября 2017.* Переяслав-Хмельницкий, 2017.

3. LEȘAN, A. Aspecte juridice privind exproprierea bunurilor în Republica Moldova. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Universitatea Tehnică a Moldovei, 16-18 noiembrie 2017. Chișinău, 2017, vol. 2, pp. 286-287. ISBN 978-9975-45-543-5. ISBN 978-9975-45-545-9 (Vol. 2).

4. LEȘAN, A. Experiența internațională în domeniul exproprierii terenurilor. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Universitatea Tehnică a Moldovei, 26-29 martie 2019. Chișinău, 2019, vol. 2, pp. 194-197. ISBN 978-9975-45-587-9. ISBN 978-9975-45-589-3 (Vol. 2).

5. LEȘAN, A. I. Expropriation of real estate in the framework of consistency with international norms = Экспроприация недвижимости в рамках соответствия международным нормам. В: *Экономика и предпринимательство*. 2019, т. 13, № 6 (107), с. 558-562. ISSN 1999-2300. Indexare РИНЦ IF:0,639.

6. LEȘAN, A. Factors identification influencing compensation size in case of property expropriation for public utility. In: *Journal of Social Sciences*. Technical University of Moldova. 2020, vol. 3, no. 1, pp. 65-69. ISSN 2587-3490. Categoria B+.

7. ALBU, S., LEȘAN, A. Estimation of the Compensation Amount in the Process of Expropriation of Real Estate in the Republic of Moldova. In: *Open Access Library Journal*. 2021, vol. 8, no. 4, pp. 1-14. ISSN 2333-9705. DOI: 10.4236/oalib.1107309. Indexare Web of Science (Clarivate Analytics) IF:0,47.

8. ALBU, S., LEȘAN, A. Expropriation as a Way for Protecting the Architectural Heritage. In: *Current Urban Studies*. 2021, vol. 9, no. 2, pp. 299-314. ISSN 2328-4900. DOI: 10.4236/cus.2021.92019. Indexare în Web of Science (Clarivate Analytics) IF:1,1.

ADNOTARE

la teza cu titlul „Dezvoltarea cadrului metodologic al exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova” înaintată de către Leșan Anna pentru conferirea gradului științific de doctor în științe economice la specialitatea 521.03. Economie și management în domeniul de activitate. Chișinău 2021.

Structura tezei: lucrarea conține adnotare, introducere, trei capitole, concluzii și recomandări, bibliografie, 134 pagini text de bază, 46 figuri, 32 tabele și 6 anexe, 140 surse bibliografice. Rezultatele cercetării au fost publicate în 8 lucrări științifice.

Cuvinte-cheie: expropriere, proprietate, scop public, prejudiciu, valoare echitabilă, despăgubire.

Scopul cercetării: dezvoltarea unui cadru metodologic și procedural coerent al exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova și elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în urma exproprierii.

Obiectivele cercetării: argumentarea importanței exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova în contextul aderării la UE; studierea practicilor internaționale de utilizare a exproprierii în scopul păstrării patrimoniului arhitectural național; armonizarea aspectelor procedurale privind exproprierea bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova; identificarea dificultăților metodologice de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova; elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova în conformitate cu principiile corectitudinii, transparenței și asigurării egale a intereselor.

Noutatea și originalitatea științifică: aprofundarea cercetărilor teoretice și practice privind evaluarea bunurilor imobile pe piețele emergente; identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile în scopul exproprierii; aplicarea conceptelor și principiilor teoriei evaluării în scopul argumentării cuantumului prejudiciului cauzat de exproprierea bunurilor.

Rezultatele obținute: elaborarea propunerilor de armonizare a procesului de expropriere: concretizarea etapelor procesului de expropriere, proiectarea unei structuri ad-hoc pentru gestiunea procesului de expropriere, elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova.

Semnificația teoretică: dezvoltarea teoriei evaluării și a cadrului metodologic al evaluării bunurilor imobile în funcție de destinație în condițiile pieței emergente.

Valoarea aplicativă: recomandările procedurale și metodologice elaborate pot fi utilizate în cadrul proiectelor de utilitate publică care implică exproprierea bunurilor imobile în scopul minimizării riscurilor în procesul de implementare a proiectelor, evitarea conflictelor, reducerea termenului de implementare, planificarea justă a cheltuielilor bugetare și excluderea componentei speculative.

Implementarea rezultatelor științifice: metodologia de estimare a cuantumului despăgubirilor este recomandată în calitate de Ghid practic pentru evaluatorii calificați ai bunurilor imobile, membrii „Camerei Naționale de Imobil din Republica Moldova”. Indicațiile metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii au fost implementate în activitatea SC IMOVAL SRL. Rezultatele cercetării au fost prezentate în cadrul conferințelor științifice, publicate în reviste științifice și de profil.

ABSTRACT

to the thesis entitled “Development of the methodological framework of real estate expropriation in the Republic of Moldova”, submitted by Leșan Anna, for conferring the scientific degree of doctor in economic sciences, in the specialty 521.03. "Economics and management in the field of activity". Chisinau 2022.

Thesis structure: the paper contains annotation, introduction, three chapters, conclusions and recommendations, bibliography, 134 pages of basic text, 46 figures, 32 tables and 6 annexes, 140 bibliographic sources. The research results were published in 8 scientific papers.

Keywords: expropriation, property, public purpose, damage, fair value, compensation.

The aim of the research is to develop a coherent methodological and procedural framework for the expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova and to develop a methodology for estimating the amount of compensation following expropriation.

Research objectives: arguing the importance for expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova in the context of EU accession; studying the international practices of using expropriation in order to preserve the national architectural heritage; harmonization of procedural aspects regarding the expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova; identification of methodological difficulties in estimating the amount of compensation in case of expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova; elaboration of the methodology for estimating the amount of compensations in case of expropriation for public utility under the conditions of the Republic of Moldova in accordance with the principles of fairness, transparency and equal assurance of interests.

Scientific novelty and originality: deepening theoretical and practical research on real estate valuation in emerging markets; identification of the particularities of real estate valuation for the purpose of expropriation; application of the concepts and principles of valuation theory in order to argue the amount of damage caused by the expropriation of property.

The results obtained: elaboration of proposals for harmonization of the expropriation process: concretization of the stages of the expropriation process, design of an ad-hoc structure for the management of the expropriation process, elaboration of the methodology for estimating the amount of compensations in case of expropriation for public utility.

Theoretical significance: development of valuation theory and methodological framework for real estate valuation by destination in emerging market conditions.

Applicability: procedural and methodological recommendations developed can be used in public utility projects involving the expropriation of real estate in order to minimize risks in the project implementation process, avoid conflicts, reduce implementation time, fair budget planning and exclude the speculative component. .

Implementation of scientific results: the methodology for estimating the amount of compensation is recommended as a Practical Guide for qualified real estate appraisers members of the "National Real Estate Chamber of the Republic of Moldova". The methodical indications regarding the determination of the amount of compensation in the expropriation process were implemented in the activity of SC „IMOVAL” SRL.

АННОТАЦИЯ

к диссертации «Разработка методологической основы отчуждения недвижимого имущества в Республике Молдова», представленной Лешан Анна для присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 521.03. «Экономика и менеджмент в сфере деятельности». Кишинев 2022.

Структура диссертации: статья содержит аннотацию, введение, три главы, выводы и рекомендации, библиографию, 134 страниц основного текста, 46 рисунка, 32 таблицы и 6 приложений, 140 библиографических источников. Результаты исследования опубликованы в 8 научных статьях.

Ключевые слова: отчуждение, имущество, общественная цель, ущерб, справедливая стоимость, компенсация.

Целью исследования является разработка согласованной методологической и процедурной основы отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд в Республике Молдова и разработка методологии оценки суммы компенсации после экспроприации.

Цели исследования: обоснование важности отчуждения недвижимости для общественных нужд в Республике Молдова в контексте вступления в ЕС; изучение международной практики использования экспроприации в целях сохранения национального архитектурного наследия; гармонизация процедурных аспектов отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд в Республике Молдова; выявление методологических трудностей при оценке размера компенсации в случае отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд в Республике Молдова; разработка методологии оценки размера компенсации в случае принудительного отчуждения для общественных нужд в условиях Республики Молдова в соответствии с принципами справедливости, прозрачности и равной гарантии интересов.

Научная новизна и оригинальность: углубление теоретических и практических исследований по оценке недвижимости на развивающихся рынках; выявление особенностей оценки недвижимого имущества с целью принудительного отчуждения; применение концепций и принципов теории оценки для обоснования размера ущерба, причиненного отчуждением собственности.

Полученные результаты: разработка предложений по гармонизации процесса экспроприации: конкретизация этапов процесса экспроприации, разработка специальной структуры для управления процессом экспроприации, разработка методологии оценки размера компенсации в случае отчуждения для общественных нужд.

Теоретическая значимость: разработка теории оценки и методологической основы оценки недвижимости по назначению в условиях развивающихся рынков.

Применимость: разработанные процедурные и методологические рекомендации могут быть использованы в проектах коммунального хозяйства, включающих экспроприацию недвижимости, чтобы минимизировать риски в процессе реализации проекта, избежать конфликтов, сократить время реализации, справедливое планирование бюджета и исключить спекулятивную составляющую.

Внедрение научных результатов: методология оценки размера компенсации рекомендуется в качестве практического руководства для квалифицированных оценщиков недвижимости, входящих в «Национальную палату недвижимости Республики Молдова». Методические указания по определению размера компенсации в процессе экспроприации были внедрены в деятельность SC „IMOVAL” SRL.

LEȘAN ANNA

**DEZVOLTAREA CADRULUI METODOLOGIC AL EXPROPRIERII
BUNURILOR IMOBILE ÎN R. MOLDOVA**

521.03. ECONOMIE ȘI MANAGEMENT ÎN DOMENIUL DE ACTIVITATE

Rezumatul tezei de doctor în științe economice

Aprobat pentru tipar: 15.04.2022	Formatul hârtiei 60x84 1/16
Hârtie ofset. Tipar ofset.	Tirajul 30 ex.
Coli de tipar: 1.84	Comanda nr.10

Tipografia F.P.C LOGOSPRINT S.R.L
str. Vasile Lupu, 33/3
MD2008 Chișinău, Municipiul Chișinău
tel. 0681 14 211