



Universitatea Tehnică a Moldovei

**SPECIFICUL EVALUĂRII SUPRAFETELOR ACVATICE
CU SCOPUL DEPUNERII LOR ÎN CALITATE DE GAJ
IPOTECAR**

MASTERANDA: Studenta gr. EMI-211 MAG

Cătălina Vartan

CONDUCĂTOR : dr. hab.

Teodor Bajura

CHIȘINĂU 2022

CUPRINS

LISTA ABREVIERILOR.....	4
LISTA FIGURILOR.....	5
LISTA TABELELOR.....	6
INTRODUCERE.....	7
I. SUPRAFETELE AQUATICE – PARTE COMPONENTĂ ASUPRAFETELOR ACVATICE PE PIAȚA OBIECTELOR IMOBILIARE	9
1.1. Caracteristici specifice ale suprafețelor acvatice în calitate de bun ipotecar	9
1.1.1. Caracteristica generală a resurselor de apă din Republica Moldova	9
1.1.2. Utilizarea și gestiunea resurselor de apă în Republica Moldova.....	11
1.1.3. Reglementarea utilizării suprafețelor acvatice la nivel național și transfrontalier	14
1.1.4. Deținerea și utilizarea terenurilor: particularități pentru suprafețele acvatice.....	17
1.1.5. Considerații privind piețele apei.....	20
1.2. Combaterea riscurilor investiționale prin gajarea obiectelor imobiliare: teorie și practică.....	21
1.2.1. Noțiuni generale privind investițiile ipotecare.....	21
1.2.2. Garanții ale contractelor ipotecare	22
1.2.3. Etapele împrumutului ipotecar	24
1.2.4. Riscurile creditării ipotecare	26
1.2.5. Metode de reducere a riscurilor: analiza investițiilor ipotecare	28
1.3. Experiența internațională și practica autohtonă avansată privind utilizarea suprafețelor acvatice în calitate de gaj ipotecar.....	30
1.3.1. Scurt istoric al gajului ipotecar.....	30
1.3.2. Tipologia gajului în jurisdicția națională și internațională	32
1.3.3. Modul de exercitare a dreptului de gaj de către creditorul gajist în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare	35
II. STAREA ACTUALĂ ȘI TENDINȚELE DEZVOLTĂRII PIEȚEI TERENURILOR AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA.....	38
2.1. Piața funciară autohtonă: structura; dimensiuni fizice și/sau economice; tendințele dezvoltării	38
2.1.1. Relațiile funciare și dreptul de proprietate	38
2.1.2. Fondul funciar	41
2.1.3. Terenurile fondului apelor.....	44
2.1.4. Piața funciară.....	45
2.2. Prețul de piață a suprafețelor acvatice în Republica Moldova și în țările vecine.....	48
2.2.1. Prețul normativ.....	48
2.2.2. Tranzacțiile terenurilor agricole	49
2.3. Metodele principale de evaluare a terenurilor cu scopul gajării lor ipotecare.....	54
2.3.1. Noțiuni generale privind evaluarea terenurilor.....	54
2.3.2. Planificarea evaluării.....	59
2.3.3. Particularități de identificare și evaluare	62
III. DIRECȚII PRINCIPALE PRIVIND PERFEȚIONAREA PIEȚEI OBIECTELOR IMOBILIARE ȘI PIEȚEI CREDITELOR IPOTECARE.....	68
3.1. Transparență, accesul liber la informația actualizată a tuturor fragmentelor pieței obiectelor imobiliare autohtone.....	68
3.2. Rate accesibile de creditare ipotecară	73
3.3. Exemplificarea rezultatelor cercetării – evaluarea obiectului acvatic din s. Chircăieștii Noi, r-l Căușeni.....	75
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	89
SURSELE BIBLIOGRAFICE.....	91
ANEXE.....	95

INTRODUCERE

Actualitatea temei. Apa este cea mai importantă componentă a mediului, o resursă naturală regenerabilă, limitată și vulnerabilă. În sistemele juridice ale mai multor țări, delimitarea corpurilor de apă nu este o problemă clar rezolvată, inclusiv în Republica Moldova. În majoritatea Codurilor civile, de exemplu, limitele proprietăților acvatice sunt descrise implicit sau explicit ca suprafețe verticale. Cu toate acestea, limitele corpurilor de apă au o viziune 2D, deoarece există denumite „linii riverane”. În context internațional există unele abordări care ajută la evaluarea suprafețelor acvatice în mod cadastral, există chiar și unele standarde privind apa de suprafață și apa subterană.

Apa de suprafață este apa din precipitații sau apa care se ridică din izvoare. Acestea pot include lacuri, iazuri, pârâuri, râuri etc. În Republica Moldova, suprafețele acvatice (iazuri, bazine de acumale, lacuri etc) au devenit obiect de interes economic datorită potențialului lor productiv și capacității lor de irigare a terenurilor agricole adiacente. În același timp, lacurile, bazinele sunt valoroase și din punct de vedere a gajului. Oportunitatea de a cumpăra imobil cu ipotecă, prin gajarea drepturilor de proprietate asupra terenului care dispune de o suprafață acvatică devine din ce în ce mai actuală. Aceasta este una dintre numeroasele opțiuni pentru programele de credit ipotecar pe care băncile le oferă clienților lor care doresc să cumpere un teren pentru construcția de locuințe individuale sau cu o casă gata de locuit, sau în scop de investiții. Transferul drepturilor de închiriere devine o garanție de plată a creditului ipotecar.

O problemă care apare în acest context ține de evaluarea suprafețelor acvatice. Evaluarea este o analiză, opinie sau concluzie referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților terenurilor fondurilor acvatice. Evaluarea acestor terenuri este de fapt o activitate profesională complexă care necesită din partea evaluatorului un complex întreg de cunoștințe și deprinderi. În cadrul acestei activități, pe lângă baza legislativă a procesului de evaluare, se includ și norme, reglementări juridice, economice etc specifice. Evaluatorul trebuie să cunoscă bine legislația terenurilor fondurilor apelor, aplicarea corectă a metodelor actuale de evaluare ale acestora, să aibă acces la informație sigură și completă privind piața imobiliară în domeniul dat.

Procesul de evaluare cuprinde în sine o serie de proceduri care trebuie să fie îndeplinite respectând normele de evaluare. Raportul de evaluare se elaborează pe anumite principii, în conformitate cu practica internațională, Standardele Naționale și Europene, și necesității clientului.

Scopul tezei. Prezenta lucrare are ca scop studiul noțiunilor fundamentale privind evaluarea terenurilor, în mod special a terenurilor fondurilor apelor, cadrul legislativ al evaluării

acestor bunuri, drepturile patrimoniale asupra terenurilor, scopurile evaluării suprafeței acvatice și principalele tipuri de valori, principiile și metodele de evaluare a terenurilor fondurilor apelor.

Pentru a atinge acest obiectiv, trebuie să rezolvăm următoarele sarcini:

- Stabilirea principiilor de bază pentru evaluarea valorii de piață a unui teren;
- Să studieze caracteristicile ipotecii terenurilor;
- Ia în considerare metode de determinare a valorii colaterale a unui teren; definirea recomandărilor de evaluare.
- Conceptul și semnificația terenurilor fondului de apă, procedura de utilizare a acestora.
- Reglementarea dreptului civil privind proprietatea, utilizarea, eliminarea și gestionarea terenurilor fondului de apă din Republica Moldova.

SURSELE BIBLIOGRAFICE

Cadrul legislativ în domeniul apelor

1. Strategia națională de dezvoltare agricolă și rurală pentru anii 2014-2020 Modificată. a.37 conform HG 785 din 01.08.18, MO366-376/28.09.18 pag.962
2. Обзор торговой политики в Республике Молдова 2017 – 2018: Развитие сельскохозяйственной торговли диссертация И.А. Макарова (НИУ ВШЭ)
3. „Экономические механизмы обеспечения мирового хозяйства водой и продовольствием в условиях глобальных изменений климата”. М., 2013.
4. Совершенствование Использования Экономических Инструментов Управления Водными Ресурсами И Водной Инфраструктурой В Молдове (отчет № 3) Подготовлен по заказу Организации Экономического Сотрудничества и Развития Май 2020 г. Шевчук А.В., Кику О.И. с.18
5. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994
6. Legea Republicii Moldova Nr. 1515 din 16.06.1993 „Privind protecția mediului înconjurător”
7. Legea Republicii Moldova Nr. 1102 din 06.02.1997 „Cu privire la resursele naturale”
8. Partnership and cooperation agreement between the European Communities and their Member States and the Republic of Moldova (24.06.1998) "[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:21998A0624\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:21998A0624(01))"
9. Legea Republicii Moldova Nr. 1402 din 24-10-2002 „Serviciilor publice de gospodărie comunală”
10. Hotărârea Parlamentului Nr. 325 din 18-07-2003 Privind aprobarea Concepției politicii naționale în domeniul resurselor de apă
11. Legea Republicii Moldova Nr. 436 din 28-12.2006 „Privind administrația publică locală”
12. Hotărârea Guvernului Nr. 934 din 15-08-2007 cu privire la instituirea Sistemului informațional automatizat „Registrul de stat al apelor minerale naturale, potabile și băuturilor nealcoolice îmbuteliate”
13. Lege Republicii Moldova Nr. 10 din 03-02-2009 „Privind supravegherea de stat a sănătății publice”
14. Legea Republicii Moldova Nr. 272 din 23.12.2011 „Apele”
15. Legea Republicii Moldova Nr. 166 din 11-07-2012 „Pentru aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare „Moldova 2020””
16. Hotărârea Guvernului Nr. 802 din 09-10-2013 „Pentru aprobarea Regulamentului privind condițiile de deversare a apelor uzate în corpurile de apă”
17. Hotărârea Guvernului Nr. 836 din 29-10-2013 „Pentru aprobarea Regulamentului privind prevenirea poluării apelor din activități agricole”
18. Hotărârea Guvernului Nr. 887 din 11.11.2013 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la gestionarea riscurilor de inundații”
19. Hotărârea Guvernului Nr. 890 din 12-11-2013 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la cerințele de calitate a mediului pentru apele de suprafață”
20. Hotărârea Guvernului Nr. 931 din 20-11-2013 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la cerințele de calitate a apelor subterane”
21. Hotărârea Nr. 950 din 25-11-2013 pentru aprobarea Regulamentului privind cerințele de colectare, epurare și deversare a apelor uzate în sistemul de canalizare și/sau în emisare pentru localitățile urbane și rurale
22. Legea Republicii Moldova Nr. 303 din 13-12-2013 „Privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare”
23. Hotărârea Guvernului Nr. 199 din 20-03-2014 cu privire la aprobarea Strategiei de alimentare cu apă și sanitație (2014 – 2028)

24. Hotărârea Guvernului Nr. 301 din 24-04-2014 „Cu privire la aprobarea Strategiei de mediu pentru anii 2014-2023” și a Planului de acțiuni pentru implementarea acesteia

25. Hotărârea Guvernului Nr. 1063 din 16-09-2016 Cu privire la aprobarea Programului Național pentru implementarea Protocolului privind Apa și Sănătatea în Republica Moldova pentru anii 2016-2025

26. Legea Nr. 239 din 13-10-2016 Pentru aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare regională pentru anii 2016-2020

27. Hotărârea Guvernului Nr. 590 din 21-06-2018 „Cu privire la aprobarea Concepției reformei sistemului național de gestionare, prevenire și reducere a consecințelor inundațiilor”

28. Legea Republicii Moldova Nr. 182 din 19-12-2019 „Privind calitatea apei potabile”

29. Legea Republicii Moldova Nr. 1540 din 25.02.1998 „Privind plata pentru poluarea mediului”

30. Codul Republicii Moldova Nr. 3 din 02.02.2009 „CODUL SUBSOLULUI”

31. Legea Republicii Moldova Nr. 171 din 09.07.2010 „Cu privire la asociațiile utilizatorilor de apă pentru irigații”

32. Legea Republicii Moldova Nr. 272 din 23.12.2011 „Apelor”

33. Legea Republicii Moldova Nr. 303 din 13.12.2013 „Privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare”

34. Legea Republicii Moldova Nr. 182 din 19.12.2019 „Privind calitatea apei potabile”

35. Codul Republicii Moldova Nr. 1163 din 24.04.1997 Codul fiscal al Republicii Moldova

36. Legea Republicii Moldova Nr. 1056 din 16.06.2000 „Pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal”

37. Legea Republicii Moldova Nr. 438 din 28.12.2006 „Privind dezvoltarea regională în Republica Moldova”

Mpnografii, reviste, articole

38. Adam, Ioan. Drept civil: teoria generală a obligațiilor. – București. – 2004. – 680 p

39. Alberdi, Ramiro & Erba, Diego A., 2020. "Modeling Legal Land Object for waterbodies in the context of 4D cadastre," Land Use Policy, Elsevier, vol. 98(C).

40. Anuarul statistic al Republicii Moldova, Chișinău, 2021, pag. 404, tab. 22.11

41. baieș, Sergiu. Băieșu, Aurel. Cebotari, Valentina. Crețu, Ion. Volcinschii, Victor. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. – Chișinău. – 2005. – 528 p, p.498

42. Bajura, T. *Piața funciară autohtonă: lipsa transparenței – lipsa stabilității*, 2013, http://asm.md/?go=noutati_detalii&n=5584&new_language=0

43. Bajura, T., Stratan, A. „*Investiții în afaceri agricole (Ghid practic pentru luarea deciziilor de management)*”, Ch., INCE, 2020, 129 p., ISBN 978-9975-3378-7-8

44. Bajura, T., Stratan, A., Scobiola, P. și alții. Ghid practic (Culegere de materiale informative) „*Tarife de costuri în agricultură*”, Ch., INCE, 2017, p. 1-129, ISBN 978-9975-4453-2-0

45. Bauer C J 2013 Water Trading and Global Water Scarcity, International Experiences ed J Maetsu (New York: Resources for Future Press) The experience of water markets and the market model in Chile 130–43 pp

46. Bitran E, Rivera P and Villena M J 2014 Water management problems in the Copiapo Basin, Chile: markets, severe scarcity and the regulator Water Policy 16 844–63

47. Bonada N and Resh V H 2013 Mediterranean-climate streams and rivers: geographically separated but ecologically comparable freshwater systems Hydrobiologia 719 1–29

48. Cadastru Funciar. Fișa cadastrală centralizatoare, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Chișinău, nr. 265-276, 19 august 2016, pag. 80-99.

49. Catan, P.; Popescu, S. *Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova*, Chișinău, 2011, 239 pag.

50. Čirkova, M. Ocenka zaloga kak sposoba obespečeniâ vozvranosti kredita // Hoz. i pravo. – 1998. - №6. – s.34-38, p.35-36

51. Deficiențe în gestionarea corpurilor de apă de suprafață, zonelor de protecție și construcțiilor hidrotehnice, https://www.ccrm.md/ro/curtea-de-conturi-a-constatat-deficiente-in-administrarea-si-80_92176.html
52. Di Lorenzo, Emilia & Piscopo, Gabriella & Sibillo, Marilena & Tizzano, Roberto. (2021). Risk Assessment in the Reverse Mortgage Contract. 10.1007/978-3-030-78965-7_28.
53. FAO. 2015. AQUASTAT Country Profile – Republic of Moldova. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). Rome, Italy
54. Fondul funciar după modul de folosință și forma de proprietate. Biroul Național de Statistică [citat 23.12.2022]. Disponibil: <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&id=2279&idc=315>
55. Global mortgage industry : selected developed markets - statistics & facts, <https://www.statista.com/topics/7521/mortgage-industry-worldwide-developed-markets/#topicOverview>
56. Гражданское и торговое право капиталистических государств. Изд. трет'е. Отв. ред. Е.А. Васильев. – Москва. – 1993. – 560 с, p.221-229
57. Гражданское право. Учебник. Част' II. Под. ред. Сергеева А.П., Толстого У.К. Санкт-Петербург. – 1997. – 784s, p.264
58. Gulyaz, Erdogan & Venugopal, Venu & Van der Veen, Jack & Gorp, Désirée. (2013). Decision Support Framework for Estimating Return on Lean Six Sigma Projects.
59. Gupta J and JW Dellapenna, ‘Water Law and Rights’ in JJ Bogardi et al (eds), Handbook of Water Resources Management: Discourses, Concepts and Examples (Springer fc).
60. Gürtler, Marc & Neelmeier, Philipp. (2018). Risk Assessment of Mortgage Covered Bonds: International Evidence. Finance Research Letters. 28. 10.1016/j.frl.2018.05.004.
61. Hess, Alan & Smith, Clifford. (1988). Elements of mortgage securitization. The Journal of Real Estate Finance and Economics. 1. 331-346. 10.1007/BF00187071.
62. Hilmer J. Bosch, Joyeeta Gupta, The tension between state ownership and private quasi-property rights in water , WIREs Water , 10.1002/wat2.1621 . Biblioteca online Wiley
63. Hirshleifer J, De Haven J C and Milliman J W 1969 Water Supply: Economics, Technology and Policy (Chicago: University of Chicago Press)
64. Informația cu privire la terenurile proprietate municipală este preluată de pe platforma e-urbanism. Accesibilă aici: <http://map.chisinau.md/apex/f?p=103:1:4418543069335101>
65. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2013, Editura ANEVAR, 2018
66. Коммерческое Право. Учебник. Под ред. Попондопуло, V.F., Иakovlevoi, V.F. – Санкт-Петербург. – 1997. – 518 s.
67. Legea Nr. 239 din 13.11.2008 privind transparența în procesul decizional. Potrivit Art. 11, consultarea părților interesate este asigurată de către autoritățile publice responsabile printr-o serie de modalități, inclusiv prin audieri publice. Accesibil aici: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=329849>
68. Lisnic, Ion. Evaluarea terenurilor agricole. In: Tezele celei de-a 69-a conferință științifică a studenților și masteranzilor. 20 mai 2016, Chișinău. Chișinău: Universitatea Agrară, 2016, p. 123. ISBN 978-9975-64-281-1..
69. Mortgage interest rate in selected European countries as of 2nd quarter of 2021 and 2nd quarter 2022, <https://www.statista.com/statistics/615037/mortgage-interest-rate-europe/>
70. Mortgage interest rates in selected countries worldwide as of March 2022, by country, <https://www.statista.com/statistics/1211807/mortgage-interest-rates-globally-by-country/>
71. Numărul și tipul tranzacțiilor cu terenuri agricole, pe regiuni de dezvoltare, în perioada 2017-2021. Cadastrul bunurilor imobile [citat 21.12.2022]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
72. Ordinul Agenției Relațiilor Funciare și Cadastru privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile nr. 71 din 04.08.2017 // M.O. al R.M. nr. 371-382 din 27.10.2017

73. Ordinul Agenției Relațiilor Funciare și Cadastru privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile nr. 71 din 04.08.2017 // M.O. al R.M. nr. 371-382 din 27.10.2017

74. Pereira, Vanessa & Ferreira, Fernando & Chang, Hsiao-Chen. (2017). A constructivist multiple criteria framework for mortgage risk analysis. *INFOR: Information Systems and Operational Research*. 57. 1-18. 10.1080/03155986.2017.1332919.

75. Ponderea terenurilor agricole pe regiuni de dezvoltare. Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare [citat 22.12.2022]. Disponibil: <https://www.madrm.gov.md/ro/content/regiuni-de-dezvoltare>

76. Regulamentul cu privire la asigurarea transparenței decizionale în cadrul autorităților administrației publice locale ale municipiului Chișinău. Documentul dat constituie o anexă la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ¼ din „22” ianuarie 2008, publicat pe pagina www.chisinau.md pe 28 septembrie 2010. Accesibil la: <http://chisinau.md/doc.php?l=ro&idc=511&id=1162>

77. Regulamentul cu privire la asigurarea transparenței decizionale în cadrul autorităților administrației publice locale ale municipiului Chișinău.

78. Regulamentul cu privire la asigurarea transparenței decizionale în cadrul autorităților administrației publice locale ale municipiului Chișinău. Accesibil la: <http://chisinau.md/doc.php?l=ro&idc=511&id=1162>

79. Reid, Carolina. (2010). Sought or Sold? Social Embeddedness and Consumer Decisions in the Mortgage Market.

80. Report "BUDGETARY PROCEDURES AND BUDGET MANAGEMENT AT LOCAL AUTHORITY LEVEL", Council of Europe, adopted by the CDLR at its 29th meeting, 27-29 May 2002

81. Sanduța, Tatiana. Evaluarea terenurilor: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4.

82. Standard moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău: Departamentul „Moldova-Standard”, 2004

83. Strategia națională de dezvoltarea agricolă și rurală pentru anii 2014-2020. Pag. 37, În redacție prin HG785 din 01.08.18, MO366-376/28.08.18 art.

84. Șalaru, Ion. Promovarea activităților de asigurare a securității apei potabile în Republica Moldova. În: Buletinul Academiei de Științe a Moldovei. Științe Medicale . 2005, nr. 4(4), pp. 49-53. ISSN 1857-0011.

85. Zekri S and Easter K W 2007 Water reforms in developing countries: management transfers, private operators and water markets *Water Policy* 9 573–89

86. Zorn, Peter & Gates, Susan & Perry, Vanessa. (2006). Automated Underwriting and Lending Outcomes: The Effect of Improved Mortgage Risk Assessment on Under-served Populations.

87. Ковалев, В.В. *«Введение в финансовый менеджмент»*, Москва, Финансы и Статистика, 1999 г., стр. 444, стр. 340, стр. 618.

