



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Studiul cadrului legal privind alocarea
terenurilor în scopul dezvoltării obiectelor
de infrastructură rutieră**

Student:

Zolotcov Petru

Conducător:

**Bejan Sergiu
conf. univ. dr.**

Chișinău 2023

Rezumat

Prezenta teză de masterat reprezintă o analiză a legilor și hotărârilor de guvern în conformitate cu care se execută procesul complex de alocare a terenurilor. Scopul tezei este de a studia cadrul legal iar problematica studiului este că procesul de alocare a terenurilor, transmiterea terenurilor proprietate publică și exproprierea terenurilor proprietate privată este de lungă durată. Iar nealocarea terenurilor la timp duce la pierderea investițiilor și/sau la tergiversarea executării lucrărilor de construcție și reabilitarea a drumurilor.

Pentru efectuare studiului în ansamblu în primul capitol s-a descris situația actuală a documentației cadastrale de care dispune statul pentru terenurile aferente drumurilor naționale. S-a descris modul cum a fost executată delimitarea și cum se execută la moment delimitarea terenurilor aferente drumurilor naționale existente în cadrul programului de stat pentru delimitarea proprietăți publice. Tot în primul capitol s-a argumentat de ce este necesar sau în legătură cu ce se execută exproprierea terenurile. Acest lucru este legat de dezvoltarea rețelei rutiere, prin necesitatea de construcție a sectoarelor noi de drumuri, amenajarea intersecțiilor la același nivel sau construcția de noduri rutiere, precum și extinderea drumurilor existente prin benzi de circulație suplimentare sau mărirea razelor curbelor în plan.

În capitolul doi se descriu procesul amănunțit cum se face atribuirea terenurilor proprietate publică a statului și a UAT, transmitere, schimbarea destinației în conformitate cu care Legi și Hotărâri de Guvern. Se descrie procedeul de urmat până la declarare de utilitate publică a lucrărilor de construcție a obiectelor de infrastructură rutieră, au fost descriși pașii parcurși anterior și care sunt neajunsurile. Se descrie modul de expropriere a terenurilor proprietate privată. La fel se descriu obstacolele întâmpinate în procesul exproprierii, cauzele ce blochează procesul. Se scot în evidență lacunele legislative în urma studiului prin compararea cu procedurile folosite în România pentru extinderea drumurilor și construcția de autostrăzi. Tot aici au fost comparate și cu procedee de expropriere similare utilizate pentru construcția altor obiective din țară a căror lucrări au fost declarate de utilitate publică de interes național. De exemplu construcția conductei de transport a gazelor naturale pe direcția Ungheni-Chișinău sau apeductului național Chișinău-Strășeni-Călărași.

În final s-a propus unele modificări la Legea nr. 163/2010 pentru simplificarea obținerii certificatului de urbanism la proiectare. Totodată a fost propus modul de formare a coridorului de expropriere și s-a argumentat necesitatea includerii unei proceduri speciale de expropriere în anexă la legile prin care se declară de utilitate publică de interes național lucrările de construcție, reabilitare și extindere a drumurilor naționale, fapt ce ar elucida unele momente specifice și ar accelera timpul de intrare în drepturi a statului asupra terenurilor de pe amplasamentul lucrărilor de utilitate publică.

Summary

This master's thesis represents an analysis of the laws and government decisions according to which the complex land allocation process is executed. The purpose of the thesis is to study the legal framework and the problem of the study is that the process of land allocation, transfer of public property and expropriation of private property is long-lasting. And the non-allocation of land in time leads to the loss of investments and/or to the delay in the execution of construction works and the rehabilitation of roads.

To carry out the study as a whole, in the first chapter, the current situation of the cadastral documentation available to the state for the lands related to national roads was described. It was described how the delimitation was performed and how the delimitation of the lands related to the existing national roads is performed at the moment within the state program for the delimitation of public properties. Also in the first chapter it was argued why it is necessary or in connection with what the land expropriation is carried out. This is related to the development of the road network, through the need for the construction of new road sectors, the arrangement of intersections at the same level or the construction of road junctions, as well as the expansion of existing roads through additional traffic lanes or the increase of the radii of curves in the plan. In the second chapter, the detailed process is described, how the land is assigned to the public property of the state and the UAT, transmission, change of destination in accordance with which Laws and Government Decisions. The procedure to be followed until the declaration of public utility of the construction works of the road infrastructure objects is described, the steps taken previously and what are the shortcomings have been described. The method of expropriation of privately owned lands is described. The obstacles encountered in the expropriation process, the causes blocking the process, are also described. The legislative gaps are highlighted following the study by comparing them with the procedures used in Romania for the expansion of roads and the construction of highways. Also here, they were compared with similar expropriation procedures used for the construction of other objectives in the country whose works were declared to be of public utility of national interest. For example, the construction of the natural gas transport pipeline on the Ungheni-Chisinau direction or the national aqueduct Chisinau-Strășeni-Călărași. Finally, some changes were proposed to Law no. 163/2010 for simplifying the obtaining of the urban design certificate. At the same time, the way of forming the expropriation corridor was proposed and the need to include a special expropriation procedure in the annex to the laws declaring the construction, rehabilitation and extension of national roads to be of public utility of national interest was argued, a fact that would elucidate some specific moments and would speed up the time for the state to take ownership of the land on the site of the public utility works.

Cuvinte cheie

„Studiul cadrului legal privind alocarea terenurilor în scopul dezvoltării obiectivelor de infrastructură rutieră”

Limba română

limba engleză

Drum	- Road
Cadastrul drumurilor	- Road cadaster
Teren	- Ground
Delimitarea terenurilor	- Land delimitation
Expropriere	- Expropriation
Procedură de expropriere	-Expropriation procedure
Lege de utilitate publică	- Law of public utility
Lucrări de utilitate publică	- Works of public utility
Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren	-The authentication title the right the landowner
Acte de proprietate	- Property documents
Categorie de destinație a terenurilor	- Land use category

Cuprins

Introducere.....	5
1. Actualitatea temei și conținutul cadrului legislativ.....	6
1.1. Situația actuală privind terenurile aferente drumurilor naționale.....	6
1.2. Cadrul legal aplicat pentru alocarea terenurilor aferente drumurilor naționale existente.....	12
1.3. Problematika, cauzele alocării de noi terenuri în scopul dezvoltării infrastructurii rutiere.....	22
2. Experiența internațională și cadrul legislative privind procedura de alocare a terenurilor.....	25
2.1. Alocarea terenurilor proprietate publică a UAT în RM.....	25
2.2. Alocarea terenurilor proprietate privată în RM.....	42
2.3. Analiza experiențelor folosite în situații similare în RM pentru alocare terenurilor în scopul construcțiilor obiectivelor tehnico edilitare.....	57
2.4. Analiza experiențelor folosite în situații similare de către țările vecine.....	62
3. Îmbunătățirea cadrului legislativ, propuneri și sugestii.....	68
Concluzii finale.....	80
Bibliografie.....	82
Anexe	

Introducere

Lucrarea dată reprezintă un studiu unde se vorbește despre terenurile aferente drumurilor naționale. Cadrul legal ce a fost aplicat pentru obținerea documentației ce confirmă drepturile asupra terenurilor aferente drumurilor publice naționale. Aici veți face cunoștință cu o parte din istoria ce descrie așa zisul cadastru al drumurilor, începând cu cauza și izvorul de unde a luat naștere întocmirea documentației cadastrale pentru terenurile aferente drumurilor naționale, la fel, veți face cunoștință cu situația actuală a acesteia. Totodată, se vorbește despre programele de stat ce au fost demarate pentru îmbunătățirea situației actuale și modificările la legislație în acest sens.

În principalul capitol al acestei lucrări veți lua cunoștință cu procedura aplicată pentru alocarea terenurilor proprietate privată și publică în scopul extinderii drumurilor naționale existente precum și construcția sectoarelor noi de drumuri sau altfel zis dezvoltarea rețelei naționale de drumuri. Vor fi descrise unele problemele ce creează impedimente la elaborarea unei documentații de proiect și implementarea proiectelor în sine. Se va face o comparație cu procedurile aplicate în țările vecine.

De fapt lucrarea dată, în final are menirea de a scoate la iveală unele lacune a legislației în vigoare sau evidențierea unor prevederi din Legi, Hotărâri de Guvern și acte normative care contravin una altele sau lasă spațiu de interpretare pentru diferite părți implicate în procesul menționat.

La final, în concluzie autorul lucrării va veni cu unele sugestii/soluții care ar simplifica procesul alocării de terenuri și care ar elucida unele aspecte ale legislației. În același timp ar veni în ajutorul celor care sunt implicați prin activitatea lor în procesul de lucrări susmenționat.

Menționăm că lucrarea dată este bazată pe experiența autorului studiu și experiența altor persoane implicate în domeniul cadastrului.

Bibliografie

1. Legea drumurilor nr. 509/1995;
2. Codul funciar nr. 828/1991;
3. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998;
4. Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile;
5. Legea nr. 488/1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică;
6. Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70/2017 privind aprobarea instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren;
7. Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 71/2017 privind aprobarea instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile;
8. Hotărârea de Guvern nr. 1170/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
9. Hotărârea de Guvern nr. 901 din 31.12.2015 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică;
10. Hotărârea de Guvern nr. 1468/2016;
11. Hotărârea de Guvern nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică;
12. Hotărârea de Guvern nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică;
13. Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;
14. Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;
15. NCM D.02.01:2015 Proiectarea Drumurilor Publice;
16. Hotărârea de Guvern nr. 161 din 07.03.2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice;
17. Legea nr. 163 din 09.07.2022 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
18. Hotărâre de Guvern nr. 91 din 21.02.2017 cu privire la aprobarea Regulamentului de emitere a certificatului de urbanism pentru proiectare și a autorizației de construire/desființare pentru lucrările de utilitate publică de interes național;
19. Hotărârea de Guvern nr. 660 din 15.06.2006 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de cercetare prealabilă pentru declararea utilității publice a obiectului exproprierii;
20. Hotărârea de Guvern nr. 362 din 17.05.2011 privind aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului ocupate de drumurile naționale;
21. Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002;

22. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor din România;
23. Legea nr. 198 din 25.05.2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale aprobată în România;
24. Legea nr. 105 din 09.06.2017 (privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni-Chișinău);
25. Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică aprobată, în România;
26. Legea nr. 196 din 27.10.2022 privind declararea utilității publice de interes național pentru lucrările de construcție a apeductului magistral Chișinău-Strășeni-Călărași.