

## PARTICULARITĂȚILE REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare ÎN REPUBLICA MOLDOVA

**E. ZUBCO, I. BOTNARENCO**

*Universitatea Agrară de Stat din Moldova*

**Abstract.** Republica Moldova, într-o perioadă relativ scurtă de timp, a fost supusă unei reforme cardinale a relațiilor funciare care constă în trecerea de la proprietatea publică a statului la proprietatea privată asupra terenurilor. Această reformă a fost inevitabilă și argumentată social-economic. Totodată realizarea ei a tras după sine un complex de probleme ce ține de utilizarea eficientă a resurselor funciare limitate. Necesitatea unui Sistem de reglementare a relațiilor funciare este una actuală în dezvoltarea social-economică a țării. Scopul prezentului studiu științific constă în analiza procesului de reglementare a relațiilor funciare în condițiile implementării formelor noi de utilizare eficientă și durabilă a terenurilor, evaluat sub aspect conceptual, sistemic, metodologic, instituțional.

**Cuvinte cheie:** cadastru, reformă funciară, piață funciară, drept funciar, reglementare, subvenționare, consolidare.

### INTRODUCERE

Tematica abordată este de mare actualitate datorită modificărilor ce au avut loc în domeniul relațiilor funciare și în dezvoltarea proprietății funciare, datorită necesității perfecționării bazelor metodologice și practice de reglementare a relațiilor funciare cât și a necesității implementării unui nou sistem de reglementare a acestor relații. Relațiile funciare sunt relații de proprietate și reprezintă subiectul prezentului studiu științific. Conținutul social, economic și ecologic al relațiilor funciare amplasează această categorie printre cele mai importante relații din toate cele existente.

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

În situația creată este necesară implementare unei concepții noi privind relațiile funciare, care ar lua în considerație totalitatea conținutului și formelor de proprietate asupra terenului, existente la ziua de astăzi, cu scopul eficientizării lor de mai de parte, în interesul societății și al proprietarilor actuali, precum și al generațiilor viitoare de cetățeni ai Republicii Moldova. Soluționarea acestei probleme necesită studii fundamentale în aspect conceptual, metodologic și instituțional. Necesitatea reglementării relațiilor funciare este una obligatorie și trebuie racordată la standardele UE. Cadrul legislativ trebuie să reacționeze neîntârziat la toate schimbările care au loc în societate și să aibă un impact reglementator asupra întregului proces de dezvoltare a relațiilor funciare. Relațiile funciare nereglementate juridic pot avea o influență negativă asupra dezvoltării țării în ansamblu.

### MATERIAL ȘI METODĂ

La baza elaborării lucrării au fost utilizate mai multe materiale informative: cadrul legislativ al Republicii Moldova ce ține de domeniul relațiilor funciare; articolele științifice axate pe problematica abordată în lucrare; experiența națională și internațională în domeniu; materialele obținute de autor în baza cercetărilor efectuate. În cadrul articolului au fost aplicate de către autor mai multe metode științifice de studiu: analiza, sinteza, inducția, deducția, abstracția științifică.

### REZULTATE ȘI DISCUȚII

*Reglementarea relațiilor funciare* include formarea și stabilirea unui complex de raporturi între subiecți, scopul cărora constă în regularizarea unor situații neclare. Particularitățile procesului de

reglementare a relațiilor funciare reies din necesitatea aplicării corecte în timp și în spațiu a unui complex de principii și metode concrete, scopul cărora este de a crea condiții favorabile de dezvoltare a obiectului (fondului funciar) și subiectului. Aplicarea corectă a metodelor de reglementare a relațiilor funciare poartă un conținut metodologic [1, pag.47]. În practică sunt aplicate mai multe metode de reglementare a relațiilor funciare: prin lege (reglementare forțată), amiabilă, stimulatorie. Totuși cele mai eficiente s-a dovedit a fi metodele economice stimulatorii bazate pe sisteme de subvenționare, creditare, investiții, privilegii fiscale etc. Necesitatea obiectivă a aplicării metodologiei reglementării relațiilor funciare este pe larg recunoscută în practică. Orice stat modern, cu un regim democratic, cu o economie dezvoltată, nu poate fi perceput ca atare fără un sistem eficient de reglementare a relațiilor funciare, de cadastru și publicitate imobiliară, ultimele devenind, prin funcțiile sale importante, obligatoriu [2, p. 17].

Etapizarea procesului de reglementare a relațiilor funciare privit prin prisma consecutivității aplicării metodelor, poate avea următorul conținut:

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

Dreptul funciar reprezintă o necesitate și un scop al reglementării relațiilor funciare. De menționat că, în consecutivitatea proceselor și a fenomenelor, *relațiile funciare au evoluat înaintea dezvoltării dreptului*.

Relațiile funciare și dreptul funciar constituie două forme de exprimare a societății, la prima vedere – contradictorii. Relațiile funciare au o tendință și un conținut de manifestare liberă obiectivă. Dreptul funciar are scopul principal de a reglementa relațiile în interes social. Relațiile funciare și dreptul de proprietate asupra terenului au un conținut integru și absolut necesar în procesul dezvoltării societății în ansamblu. Totodată, relațiile funciare constituie o derivată a evoluției în dinamică a raporturilor de proprietate. Dreptul funciar asupra proprietății reprezintă o intervenție a societății în procesul reglementării relațiilor funciare (figura 1.1).

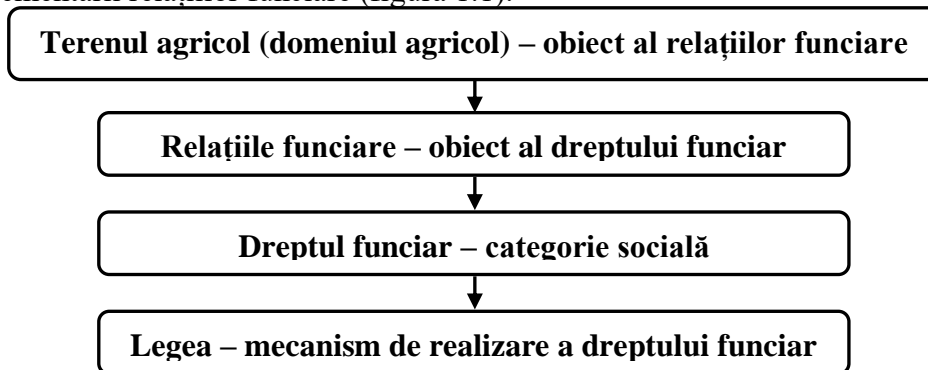


Fig. 1.1. Obiectivitatea dreptului și a relațiilor funciare

*Sursa: Elaborat de autori în baza cercetărilor științifice efectuate*

Rolul statului în formarea cadrului legislativ, în calitate de instrument ce influențează relațiile funciare este semnificativ. Prin inițiativa statului, în Republica Moldova a fost implementat Registrul bunurilor imobile în calitate de mecanism de protecție a dreptului asupra terenului. Rolul statului în relațiile funciare este de a implementa cât mai corect politicile orientate social.

Dezvoltarea dreptului reprezintă o urmare a dezvoltării relațiilor funciare. În procesul utilizării terenurilor apar un șir de restricții, obligațiuni, interese, priorități etc. care urmează a fi reglementate prin elaborarea și/sau actualizarea cadrului legislativ. Un rol important în acest context îi revine Sistemului de reglementare a relațiilor funciare, care va include următoarele componente:

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

O altă structură în procesul reglementării relațiilor funciare poate fi mai puțin efectivă.

Conținutul activităților Sistemului de reglementare a relațiilor funciare include următoarele:

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

Perioada actuală în dezvoltarea relațiilor funciare are particularitățile sale dictate de dezvoltarea domeniilor de bază ale societății (industrie, agricultură etc.). Potrivit unor autori (D. Palmer), în unele țări în dezvoltare, printre care și Republica Moldova, situația relațiilor funciare este amplificată de nivelul slab dezvoltat al relațiilor de drept. D. Palmer susține, că modificarea relațiilor funciare este motivată de dezvoltarea civilizației, iar țările în dezvoltare se mai confruntă cu problema administrării nesatisfăcătoare a resurselor funciare [4].

O problemă importantă și actuală a Sistemului de reglementare a relațiilor funciare este echilibrul demografic în domeniul rural. Subestimarea problemei la etapa inițială, inclusiv și prin motivul dezaprecierii rolului Sistemului de reglementare a relațiilor funciare, deja a creat un asemenea dezechilibru demografic în spațiul rural. Pentru a reține tineretul în localitățile rurale, sunt necesare de întreprins următoarele acțiuni:

- în primul rând, de implementat o politică subvențională adecvată;
- în al doilea rând, de egalat condițiile de viață la sate și orașe;
- în al treilea – de a prelungi moratoriul la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole persoanelor străine.

Reforma fundamentală a relațiilor funciare, desfășurată în țările în curs de dezvoltare (mai ales în fostele republici ale URSS), au provocat diferite fluxuri de migrație a populației [5].

Pentru desfășurarea procesului de reglementare a relațiilor funciare există structura instituțională. La rândul său, structura instituțională activează în baza cadrului legislativ. Etapele principale în dezvoltarea cadrului legislativ-normativ al procesului de reglementare a relațiilor funciare includ:

- Elaborarea codului funciar nou în corespundere cu situația actuală a sistemului de relații funciare;
- Dezvoltarea cadrului legislativ-normativ funciar existent;
- Elaborarea unui set de legi noi, regulamente, instrucțiuni, necesare în procesul de reglementare a relațiilor funciare de proprietate.

Structura instituțională în cadrul procesului de reglementare a relațiilor funciare este foarte importantă și responsabilă de monitorizarea procesului și de elaborarea măsurilor efective. În prezent în Republica Moldova nu există o structură instituțională echilibrată care să dispună de un cadru juridic respectiv.

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

Practica UE și a altor țări au constatat rolul pozitiv al comisiilor funciare din cadrul consiliilor locale. Aceste comisii și-au demonstrat rolul lor pozitiv și în procesul de privatizare dar apoi neargumentat au fost uitate. Este necesar de a le restabili. Evident că funcțiile lor vor fi altele dar în contextul relațiilor funciare actuale.

Analizând atât practica mondială, cât și practica Republicii Moldova în domeniu, pot fi evidențiate, în opinia autorului, trei aspecte structurale generale ale sistemului de reglementare a relațiilor funciare: de drept, economice și ecologice. De asemenea, este important și faptul, că aspectele structurale menționate pot fi considerate și etape importante în dezvoltarea sistemului de reglementare a relațiilor funciare.

## CONCLUZII

Studiile efectuate în cadrul elaborării articolului a permis autorilor să formuleze următoarele concluzii principale:

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

- cadrul legislativ de desfășurare a procesului de reglementare a relațiilor funciare;
- structura instituțională a Sistemului de reglementare a relațiilor funciare;
- structura registrelor dreptului funciar, care însoțesc procesul de reglementare a relațiilor funciare;

- piața funciară, care implementează în practică concepția reglementării relațiilor funciare.

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

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

Toate acestea necesită a fi începute prin crearea unui cadru legislativ nou (Codul funciar nou).

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

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

La *nivelul autorităților publice locale*, Sistemul va implementa metodologiile de reglementare a relațiilor funciare.

## REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E. *Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova*. În: Știința agricolă, nr. 2, 2012, p. 44-48. ISSN 1857-0003

2. BOȘ, N., IACOBESCU, O. *Cadastru și cartea funciară*. Editura CH Besk, 2009.-408p. ISBN: 978-973-115-562-3

3. ZUBCO, E., BOTNARENCO, I. *Integrity of land relations and terrestrial measurements within the multifunctionality of cadastre*. "1 Decembrie 1918" University of Alba Iulia RevCAD 23, 2017, p. 243-252, ISSN 2068-5203, ISSN-L 2068-519X

4. Reengineering Cadastre and Land Registration Systems and [www.eurocadastre.org/pdf/tuladharm.pdf](http://www.eurocadastre.org/pdf/tuladharm.pdf)

5. Internal migration in the context of land relations Ruslan Rahimov [https://auca.kg/uploads/Migration.../Rahimov\\_eng.pdf](https://auca.kg/uploads/Migration.../Rahimov_eng.pdf)

6. [http://www.cnaa.md/files/theses/2020/56138/efim\\_zubco\\_thesis.pdf](http://www.cnaa.md/files/theses/2020/56138/efim_zubco_thesis.pdf)