

Către: Agenția Proprietății Publice

Copie: dlui Andrian Gavriliță, consilier al Prim-ministrului

Nr. 90/24-EC din 01 iulie 2024

Ref: proiectul hotărârii de Guvern cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului

Asociația Businessului European (EBA Moldova) se adresează în contextul inițierii consultărilor publice asupra proiectului hotărârii de Guvern cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, și urmare a examinării comunicăm propunerile mediului de afaceri ce pot contribui la o reglementare eficientă, durabilă și benefică pentru toate părțile implicate. În Documentul de Poziție expunem anumite aspecte generale și principale, iar sinteza propunerilor din anexă la prezenta reflectă anumite propuneri punctuale pentru norme concrete.

Conștientizând necesitatea reglementărilor ce țin de administrarea și valorificarea eficientă a terenurilor proprietate publică de stat, prin prisma consolidării actelor normative de punere în aplicare a prevederilor art. 7 lit. f1) - f5) și art. 53 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, remarcăm următoarele aspecte de principiu:

Aspecte referitoare la dreptul de superficie

- O serie de prevederi propuse de autor conferă APP drepturi de stabilire și revizuire a redevențelor, care sunt absente în Legea nr. 1125/2002 pentru aplicarea Codului civil al Republicii Moldova („**Legea 1125/2002**”), legea care instituie drepturile de superficie respective și condițiile acestora. Abordarea drepturilor de superficie legală apărute la 1 martie 2019 în baza unor contracte de locațiune preexistente, conform proiectului, prevede că titularul dreptului de superficie trebuie să își „legifereze dreptul” obținând „confirmare” de la APP, iar pentru aceste superficii se stabilește o redevență, care va fi determinată în baza unui raport de evaluare și care nu va fi mai mică decât plata determinată de APP în corespundere cu Legea 1308/1997 privind prețul normativ al pământului. Adițional, APP-ului i se rezervă dreptul de a revizui cuantumul redevenței în funcție de evoluția prețului de piață al terenului.

Totodată, Legea 1125/2002, care instituie superficiile legale la 1 martie 2019, permite stabilirea redevenței de superficie numai în cazul în care superficiea legală a luat naștere din alte motive decât un contract de locațiune, concesiune sau în baza parteneriatului public-privat. Legea menționată supra implică astfel că în cazul în care superficiea se bazează pe un contract de locațiune, concesiune sau PPP preexistent, redevența pentru dreptul de superficie este cuprinsă în remunerația contractuală respectivă. Prin urmare, conferind către APP atribuțiile menționate Proiectul depășește limitele stabilite de Legea 1125/2002 privind superficiea legală și, din această perspectivă, încalcă drepturile titularilor de superficie respectivi.

- Stabilirea termenilor pentru superficiea legală propuse de autor vin în contradicție cu articolul 29 al Legii 125/2002 care, cu puține excepții, prevede că superficiile legale instituite sunt perpetui.

- Referința în proiect la „legiferarea” superficiei legale nu este argumentată, deoarece aceste drepturi de suprafață sunt deja stabilite de plin drept prin Legea 1125/2002 și nu necesită nicio „legiferare” suplimentară. În același sens deranjează prevederile capitolului V al Regulamentului cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate de stat, propus să suplimenteze Hotărârea Guvernului 91/2019, care instituie o procedură de „coordonare a materialelor la determinarea suprafeței terenurilor”. Această procedură, aparent urmează să precedă înregistrarea superficiei în Registrul bunurilor imobile și în realitate reprezintă o procedură de validare a superficiei legale de către APP, dar și o modalitate de instituire a redevenței, despre caracterul ilegal al căreia am menționat mai sus. Mandatarea APP prin Hotărârea 91 să valideze aceste drepturi de suprafață dincolo de aspecte pur tehnice (așa cum pare să facă Proiectul făcând referire la „legiferarea” și fără să prevadă alte detalii), limitează ilegal drepturile de suprafață stabilite printr-un act legislativ de nivel superior.

În conformitate cu articolul 1 alin. (2) al Codului civil, drepturile civile pot fi limitate prin lege organică doar în temeiurile prevăzute de Constituția Republicii Moldova, modificările propuse fiind în deviere de la aceste exigențe.

Aspecte referitoare la locațiunile terenurilor

- Un alt aspect deosebit de problematic este modificarea propusă de Proiect la punctul 5¹ al Hotărârii 91, care, în primul rând, prevede că persoanele care până la 1 martie 2019 dețineau terenuri de stat în locațiune/arendă/suprafață vor fi acum obligate să semneze acte adiționale cu APP pentru a asigura înlocuirea părții contractuale anterioare (autoritate publică, întreprindere de stat etc.) cu APP, iar apoi, în mod și mai deconcertant, precizează că aceste acte adiționale vor fi semnate prin „reîncheierea cu Agenția Proprietății Publice a unui nou contract de locațiune/arendă/suprafață”. Deși se mai precizează că nu sunt necesare licitații publice și studii de fezabilitate, aceste prevederi implică totuși deschiderea negocierilor și necesitatea de a conveni asupra condițiilor noului contract.

Proiectul reformulează, de fapt, o prevedere care deja există în Hotărârea 91 în prezent și impune deținătorilor de locațiuni și suprafață menționați mai sus „să-și legitimeze posesia/folosința terenului proprietate a statului” prin reîncheierea contractelor cu APP. Modificările propuse de APP introduc conceptul de acte adiționale pentru înlocuirea părții contractante, dar mențin și cerința existentă de reîncheiere a contractelor, precizând expres că este vorba de contracte „noi”.

De fapt, nu există vreo justificare pentru modificarea/reîncheierea contractelor existente pentru a formaliza intrarea APP în aceste relații contractuale. Asemenea operațiuni nu au fost impuse prin lege la instituirea Agenției Proprietății Publice. În esență, APP acționează ca un reprezentant al statului, care este partea reală (și neschimbată) la aceste contracte. Indiferent de autoritatea căreia la un moment dat i se conferă atribuții de administrare a proprietății publice, valabilitatea contractelor cu statul ar trebui să rămână intactă și nu ar trebui să necesite modificare sau, cu atât mai mult, reîncheiere.

Impunerea unor atare obligații de reîncheiere a contractelor valabile prin acte normative subordonate legii, în lipsa unor prevederi în acest sens la nivel de lege, constituie o încălcare substanțială a principiilor fundamentale ale dreptului civil, precum libertatea contractuală și caracterul obligatoriu al contractelor deja încheiate. Un asemenea procedeu reprezintă o

intervenție revizionistă în raporturi juridice contractuale în curs de realizare, care este abuzivă, întrucât folosește instrumente administrative (adoptarea de legislație secundară cu forță obligatorie) în contradicție cu prevederile legale de nivel ierarhic superior.

Această abordare contrazice și principiile mai vaste ale legalității, statului de drept și protecției proprietății, stabilite în Constituție și în Convenția Europeană a Drepturilor Omului. În plus, se asigură astfel pentru una din părțile contractante (statul) posibilitatea revizuirii unor contracte valabile, de o manieră arbitrară și care încalcă principiul egalității participanților la raporturile juridice civile, prevăzute de art. 1 și 174 ale Codului civil.

- În Regulamentul privind valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, proiectul propus persistă să asocieze contractele de locațiune a terenurilor cu dreptul de a construi și exploata construcții private pe teren¹, ceea ce reprezintă o abordare confuză și nealinată cu cadrul legal superior. Reglementările civile actuale prevăd clar că construcția de clădiri pe terenul altuia poate fi realizată legal doar prin deținerea unui drept de suprafață asupra terenului. În consecință, relațiile de locațiune a terenurilor ca atare au acum sens numai pentru utilizări ale terenurilor în alte scopuri decât construcțiile capitale. Pentru acestea din urmă există acum o singură posibilitate - suprafața. Întrucât Hotărârea 91 este ambiguă la acest capitol, iar proiectul nu înlătură această ambiguitate, ci o perpetuează, nu se face o distincție adecvată între drepturile de locațiune și drepturile de suprafață asupra terenurilor. Această abordare ambiguă va avea ca rezultat aplicarea concomitentă asupra unora și acelorași drepturi de folosință a terenului pentru scopuri de construcție atât a reglementărilor privind contractele de locațiune, cât și a celor privind suprafața, ceea ce va conduce la diverse contradicții, inclusiv incertitudini cu privire la momentul și temeiul legal pentru obținerea drepturilor de construire pe teren de stat, structura plăților aplicabile pentru aceste drepturi de folosință (este posibilă concluzia că se aplică concomitent chiria și redevența de suprafață) și cu privire la termenul maxim admis al drepturilor de utilizare (99 de ani pentru suprafață versus termenul de 10 ani pentru locațiunea terenurilor aferente construcțiilor conform Proiectului).
- Din prevederile proiectului deja se pot întrevedea aspectele practice pe care le va genera procesul de reîncheiere a contractelor de locațiune și care vor afecta direct drepturile locatarilor care au în prezent contracte de locațiune valabile cu statul. Astfel, reieșind din modificările propuse în proiect, Regulamentul privind valorificarea terenurilor proprietate publică a statului prevede condiții pentru contractele de locațiune încheiate de APP:
 - Similar cu redevența de suprafață, se prevede ca plata de locațiune se va stabili pe baza unui raport de evaluare și în cuantum nu mai mic decât cel determinat de APP în conformitate cu Legea 1308/1997 privind prețul normativ al pământului. Acest lucru are un impact direct asupra capacității locatarilor de a menține chiriile la mărimea lor contractuală curentă, stabilită prin contractele aplicabile până la reîncheiere.
 - Cerința întocmirii unui plan geometric înainte de încheierea noului contract de locațiune obligă la determinarea și justificarea suprafeței de teren exclusiv din perspectiva a ceea ce este necesar

¹ Această asociere continuă rezultă din prevederile punctelor 5, 8, 11, ale Regulamentului privind valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, care dedică un volum impunător de dispoziții terenului aferent construcției.

pentru construirea și exploatarea unui bun imobil privat. Această cerință confuză își are rădăcinile în asocierea continuă și eronată a instituției locațiunii terenurilor cu dreptul de a ridica construcții capitale pe teren, așa cum s-a menționat mai sus. Reieșind din reglementările actuale de drept civil, locațiunile de terenuri nu trebuie să se refere la utilizări ce implică construcția de imobile (pentru acestea este rezervată instituția superficiei). În aceste condiții, este lipsit de sens ca de la actualii sau potențialii locatari de terenuri să se ceară justificarea suprafeței terenului pe care o folosesc sau o vor folosi prin construcțiile existente sau planificate și necesitățile operaționale ale acestora.

- Planul geometric pentru contractul de locațiune trebuie să primească aprobarea din partea APP (la fel și schema terenului care precede dezvoltarea planului geometric). Aceasta adaugă un alt nivel de autoritate discreționară nedefinită, unde locatarii cu contracte valabile conform legii vor fi obligați să justifice în raport cu APP dreptul de a folosi suprafața de teren aflată la dispoziția lor până în acest moment în temeiuri legale și valabile

Reglementările proiectului îi oferă APP împuternici de a iniția renegocieri ale condițiilor contractuale pentru contractele de locațiune existente și valabile. De asemenea, proiectul creează o aparentă bază normativă pentru a se interveni în termenii drepturilor de suprafață legală. Întrucât este vorba de deficiențe conceptuale și structurale importante, considerăm că proiectul ar trebui să excludă din Hotărârea 91 cerința de reîncheiere a contractelor de locațiune/arendă/suprafață existente; să renunțe la normele privind redevența și termenele superficiei legale (care sunt reglementate de Legea 1125/2019) și să revizuiască gradul de implicare și discreția APP în ceea ce privește înregistrarea superficiilor legale în sensul reducerii acestora, în corespundere cu cadrul legal aplicabil.

Rămânem la dispoziția Dvs., exprimând deschiderea și disponibilitatea comunității de afaceri de a oferi suportul și expertiza necesară în vederea ajustării cadrului legal pentru realizarea unei dezvoltări sustenabile în termen lung.

Anexă: Sinteza de propuneri la proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.

Cu deosebit respect,



Mariana RUFA,
Director Executiv
Asociația Businessului European

Ex: eugen.cozmulici@eba.md

Tel: 079188919

Anexă: Sinteza de propuneri la proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.

N/o	Prevederea	Argumentarea	Propuneri / Recomandări de modificare.
1.	<p>Articolul 2.</p> <p>Prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate publică de stat, pe care sunt amplasate construcții private, plantații perene, precum și a celor ce urmează a fi transmise în scopul edificării și exploatării construcțiilor.</p>	<p>Considerăm oportun aducerea în concordanță cu Instrucțiunea nr. 112 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 22.06.2005.</p>	<p>Includerea, după sintagma „exploatării construcțiilor” a sintagmei „principale cu caracter definitiv, care sunt bunuri imobile separate”.</p>
2.	<p>Articolul 4.</p> <p>Dreptul de suprafață poate fi transmis persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat din Republica Moldova, precum și investitorilor străini, cu excepția dreptului de suprafață asupra terenurilor cu destinație agricolă, de care pot beneficia doar cetățenii/persoanele juridice ale Republicii Moldova.</p>	<p>Articolul 4 din Regulament, prevede că dreptul de suprafață asupra terenurilor agricole, proprietate de stat, poate fi constituit doar în favoarea cetățenilor și persoanelor juridice ale Republicii Moldova. Această prevedere poate avea consecințe semnificative asupra investițiilor străine și a companiilor care dețin capital străin.</p> <p>Deși, la prima vedere, formularea Articolului 4 nu pare să afecteze direct aceste companii, deoarece sunt persoane juridice înregistrate în Republica Moldova, există riscul ca interpretările autorităților să includă și persoanele juridice al căror capital social conține investiții străine. Aceasta ar putea introduce incertitudine și riscuri</p>	<p>Este necesară clarificarea explicită în textul Regulamentului, care să excludă din interdicție persoanele juridice constituite în Republica Moldova, indiferent de structura capitalului social. Prin urmare, sintagma „cu excepția dreptului de suprafață asupra terenurilor cu destinație agricolă, de care pot beneficia doar cetățenii/persoanele juridice ale Republicii Moldova” urmează a fi exclusă.</p>

		<p> operaționale pentru companie, afectând planificarea și implementarea proiectelor de energie regenerabilă și a centralei de cogenerare. </p> <p> Restricțiile propuse ar putea descuraja investitorii străini să participe la proiectele de energie regenerabilă din Republica Moldova. </p> <p> La fel, este necesar să fie verificată compatibilitatea cu legislația națională existentă, de ex. în art. 43 (5) din Regulamentul privind desfășurarea licitațiilor pentru oferirea statutului de producător eligibil mare, aprobat prin Hotărârea nr. 690/2018, trebuie să prezinte dovada că investitorul deține dreptul de proprietate sau un drept de folosință/ suprafață [...]. La fel și în proiectul (supus consultărilor publice) a Documentației de licitație cu privire la acordarea statutului de producător eligibil mare pentru investitorii care dezvoltă Centrale electrice eoliene terestre/ fotovoltaice, stabilește în Articolul 37, printre condițiile pentru eligibilitatea terenului pentru amplasarea centralei electrice, documente care atestă dreptul real de deținere asupra dreptul real, deținut de investitor, a documentelor prin care a dobândit dreptul de suprafață asupra terenului proprietate publică; unde prin „investitor” se înțelege inclusiv și persoană fizică sau juridică străină, care va avea obligația înregistrării de stat după desemnarea în calitate de câștigător a procedurii de licitație. </p> <p> Mai mult, în proiectul Regulamentului privind construcția/ reconstrucția centralelor electrice, la </p>	
--	--	---	--

		<p>art. 35 se stabilește condițiile eligibilității terenului, și anume [...] originalul și copiile actelor care atestă dreptul de proprietate/ suprafață sau calitatea de posesor de drept limitat asupra terenului sau construcția unde este/ urmează a fi construită centrala electrică a solicitantului; iar în definiția „solicitantului” nu se face referire la modul de formare a capitalului persoanei juridice.</p> <p>Prin urmare, reglementările care limitează drepturile de suprafață în funcție de structura capitalului pot fi considerate discriminatorii și ar putea intra în conflict cu principiile de investiție și a pieței libere.</p>	
<p>3.</p>	<p>Articolul 13.</p> <p>Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...]</p> <p>c) condițiile de rezoluție a contractului, inclusiv dreptul Agenției Proprietății Publice de a recurge la rezoluția unilaterală cu un preaviz de 3 luni, în cazul nerespectării de către superficial a cel puțin una dintre condițiile contractului; [...]</p>	<p>Clauzele prevăzute în Articolul 13 al Regulamentului se prezintă ca fiind inechitabile și nu oferă suficiente garanții pentru investitori străini.</p> <p>În mod particular, sunt afectați de posibilitatea rezoluției unilaterale, investitorii străini care intenționează construcția și/sau dezvoltarea centralelor electrice, pentru care sunt necesare costuri mari, iar posibilitatea rezoluției unilaterale, este cel puțin inechitabil raportat la costurile suportate.</p> <p>Condiția privind nerespectarea cel puțin a unei condiții ale contractului, introduce un nivel ridicat de incertitudine pentru investitori. Aceasta poate afecta stabilitatea și planificarea pe termen lung a proiectelor și investițiilor în sectorul energetic.</p>	<p>Este necesar stabilirea unor termeni și condiții clare pentru rezoluția unilaterală, respectiv condițiile detaliate și clare care să specifice circumstanțele în care Agenția poate recurge la rezoluția unilaterală, pentru a asigura stabilitatea raporturilor juridice, dar și protecția investitorilor, inclusiv dreptul de proprietate.</p> <p>Se propune modificarea lit. c) prin înlocuirea sintagmei „în cazul nerespectării de către superficial a cel puțin una dintre condițiile contractului” cu sintagma „în cazul unei neexecutări esențiale a contractului”; iar în continuare, completarea cu un articol nou care să stabilească ce înseamnă o</p>

		<p>Mai mult ca atât, conform art. 10 din Legea 81/2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investițiile nu pot fi expropriate ori supuse unor măsuri cu efect similar care privează, în mod direct sau indirect, investitorul de titlul de proprietate sau de controlul asupra investiției, cu excepția cazurilor prevăzute în alin. (2) al aceluiași articol.</p>	<p>neexecutare esențială. Cu titlu de referință, facem trimitere la prevederile art. 915 din Codul Civil care stabilesc condițiile unei rezoluțiuni pentru neexecutare esențială. Suplimentar la acesta, urmează a fi balansat interesul Agenției, raportat la interesul investitorilor străini, având în vedere investițiile propuse.</p> <p>Alternativ, propunem instituirea garanțiilor suplimentare pentru investitorii care dezvoltă centrale electrice sau alte proiecte investiționale în sectorul energetic.</p>
<p>4.</p>	<p>Articolul 13.</p> <p>Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...]</p> <p>f) Agenția Proprietății Publice nu garantează superficiarului contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici geotehnice ale terenului;</p>	<p>Lipsa garanțiilor contra evicțiunii înseamnă că Agenția nu oferă nicio garanție superficiarului împotriva pierderii dreptului de folosință a terenului (evicțiunea) din cauza revendicării acestuia de către un terț. De asemenea, Agenția nu garantează nicio caracteristică geotehnică a terenului, cum ar fi stabilitatea solului, capacitatea portantă, riscul de alunecări de teren sau alte proprietăți relevante pentru construcții și alte utilizări.</p> <p>Această limitare a responsabilității încalcă principiul stabilității raporturilor juridice, dar și introduce riscuri semnificative pentru investiții, costuri incerte, având în vedere că proiectele de energie regenerabilă necesită o stabilitate juridică și tehnică a terenurilor utilizate, pentru o perioadă</p>	<p>Decât dacă nu se acceptă excluderea integrală a acestei lit. (f), propunem includerea unor garanții minime contra evicțiunii, pentru a proteja drepturilor superficiarilor.</p> <p>Cu privire la partea a doua sintagmei „nu garantează careva caracteristici geotehnice ale terenului” propunem să fie exclus integral.</p> <p>Alternativ, propunem instituirea garanțiilor suplimentare pentru investitorii care dezvoltă centrale electrice sau alte proiecte investiționale în sectorul energetic.</p>

		<p>îndelungată (sau cel puțin necesară scopului superficiarului).</p> <p>Cu privire la limitarea responsabilității privind caracteristicile geotehnice, nu înțelegem cum statul, în calitate de proprietar al terenului nu își asumă responsabilitatea de a fi în posesia informațiilor precise și de a garanta caracteristicile geotehnice. Statul este în poziția cea mai bună pentru a cunoaște și a garanta aceste aspecte, având acces la resurse și informații specifice.</p>	
<p>5.</p>	<p>Articolul 13.</p> <p>Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...]</p> <p>g) Agenția nu este obligată să compenseze în careva mod investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea edificării construcțiilor, amenajării terenului și altor cheltuieli în legătură cu constituirea superficiei;</p> <p>h) la expirarea termenului de superficie sau la rezoluțiunea contractului, Agenția Proprietății Publice va deveni proprietar al construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren, fără a</p>	<p>Lipsa obligației de a compensa investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea edificării construcțiilor și amenajării terenului reprezintă un dezavantaj major. La expirarea termenului de superficie sau la rezoluțiunea contractului, preluarea de către Agenție a construcțiilor și amenajărilor fără compensarea investițiilor superficiarului este inechitabilă și descurajantă pentru investitori.</p> <p>Mai mult ca atât, conform art. 662, alin. (1) din Codul civil (partea a doua), proprietarului terenului îi incumbă obligația de a plăti o despăgubire egală cu valoarea de piață a acesteia de la data expirării termenului.</p> <p>Mai mult, conform art. 11 din Legea 81 Legea 81/2004 cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, investitorul beneficiară, în conformitate cu legislația în vigoare, de dreptul la reparația prejudiciului cauzat prin încălcarea</p>	<p>Decât dacă nu se acceptă excluderea integrală a lit. g-h, propunem excluderea sintagmei „fără a compensa investițiile și cheltuielile superficiarului”, și includerea unei sintagme noi care să stabilească că superficiarului i se va fi achitată o despăgubire egală cu valoarea de piață a construcției, evaluată la data stingerii dreptului de superficie, decât dacă părțile nu vor agree asupra unui alt mod de compensare a investițiilor și cheltuielilor efectuate de superficiar.</p>

	compensa investițiile și cheltuielile superficiarului.	drepturilor sale, inclusiv prin acte, ce îl lezează în drepturi și interese, adoptate de autoritatea publică.	
6.	<p>Articolul 13.</p> <p>Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii: [...]</p> <p>i) Agenția Proprietății Publice are dreptul să solicite demolarea construcțiilor/amenajărilor, din contul superficiarului, cu aducerea terenului la starea inițială.</p>	Reiterăm argumentarea stabilită la punctele 3-5 mai sus, dreptul de a solicita demolarea este un dezavantaj major pentru investitori, mai ales luând în considerare cheltuielile suportate pentru edificarea construcției.	Decât dacă nu se acceptă excluderea totală a acestui punct, propunem includerea condițiilor în care Agenția poate solicita demolarea construcțiilor sau includerea compensațiilor adecvate în cazul în care Agenția uzează de acest drept.
7.	<p>Articolul 34.</p> <p>Cererea se depune în formă de document electronic semnat cu semnătură electronică calificată pe adresa oficială a Agenției.</p>	Este necesară ajustarea având în vedere prevederile Legii nr. 124/2022 privind serviciile de identificare electronică și serviciile de încredere.	Se propune înlocuirea sintagmei „semnat cu semnătură electronică calificată pe adresa oficială a Agenției” cu sintagma „semnat cu o semnătură electronică emisă în conformitate cu Legea nr. 124/2022 privind serviciile de identificare electronică și serviciile de încredere, expediată la adresa Agenției: [a se indica]”.
8.	<p>Articolul 45.</p> <p>Dreptul de suprafață încetează în următoarele cazuri:</p>	<p>Reiterăm argumentarea stabilită la punctele 3-5 mai sus.</p> <p>Este necesar de clarificat ce înseamnă „interesul public”, așa după cum formularea din art. 45 este</p>	Propunem includerea unei definiții clare și detaliate a termenului „interes public” în regulament, specificând circumstanțele exacte în care acesta poate fi invocat. Aceasta ar reduce

	<p>f) în cazul în care interesul public o impune, prin rezoluțiune unilaterală;</p>	<p>vagă și poate induce riscuri semnificative pentru investitori. Identificarea interesului public poate fi subiectivă și poate duce la interpretări variate, afectând stabilitatea și predictibilitatea investițiilor.</p> <p>Lipsa unei definiții clare a interesului public poate permite abuzuri din partea autorităților, care ar putea rezolui unilateral contractele de suprafață în funcție de interesele politice sau economice de moment. Aceasta poate descuraja investitorii străini și locali, afectând negativ dezvoltarea sectorului energetic.</p>	<p>riscurile de interpretare arbitrară și ar asigura o mai mare predictibilitate pentru investitori.</p> <p>În cazul în care interesul public impune rezoluțiunea unilaterală a contractului, propunem introducerea unor mecanisme clare de compensare a suprafațarului pentru investițiile și cheltuielile efectuate.</p>
9.	<p>Articolul 46.</p> <p>Contractul de suprafață poate fi rezoluționat, la inițiativa Agenției Proprietății Publice, în următoarele cazuri:</p> <p>a) încălcarea de către suprafațar a clauzelor esențiale ale contractului, dacă încălcările nu au fost remediate într-un termen rezonabil stabilit de Agenția Proprietății Publice; [...]</p>	<p>Facem trimitere la argumentarea din punctul 3. Este necesar de specificat ce se înțelege prin clauze esențiale ale contractului. La fel, este necesar de clarificat cum are loc notificarea privind încălcarea clauzelor esențiale și care este termenul rezonabil.</p> <p>Mai mult ca atât, temeiul inclus la lit. (a) nu se regăsește în temeiurile stabilite de art. 660 din Codul Civil pentru stingerea dreptului de suprafață.</p>	<p>Decât dacă nu se acceptă excluderea lit. (a), propunem includerea unui articol separat care să specifice care sunt clauzele esențiale ale contractului care pot duce la rezoluțiunea contractului, cum are loc notificarea prealabilă și care este termenul de remediere.</p>
10.	<p>Alte prevederi</p>	<p>Având în vedere că în Articolul 1 este stabilită o abreviere a Agenției Proprietății Publice – „Agenția” este necesară includerea abrevierii în tot textul.</p>	