



DECIZIE

nr. _____

din _____

Despre operarea unor modificări și completări în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”

Având în vedere necesitatea ajustării la cerințele actuale a prevederilor Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013, ordinul Directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 25 din 25.02.2015 privind aprobarea devierii suprafeței terenului reieșind din suprafața acestuia, dispoziția primarului general al municipiului Chișinău nr. 300-d din 05.04.2017 „Cu privire la aprobarea Planului de integritate al Primăriei municipiului Chișinău pentru anii 2017-2018”, în temeiul art. 14 (2) lit. b) - lit. e), art. 19 (4), art. 43 alin. (1) lit. d¹), art. 77 (2) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. În Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, anexă la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 se operează următoarele modificări și completări:

1.1. Noțiunea de „terenuri destinate construcțiilor urbane” din pct. 2 se expune într-o nouă redacție: „*terenuri destinate construcțiilor urbane* – terenurile pe care sunt amplasate construcțiile și amenajările, precum și cele care urmează a fi folosite în aceste scopuri potrivit documentației de urbanism”.

1.2. La pct. 11, fraza de la final de exclude.

1.3. La pct. 14 și pct. 15, după cuvântul „Plata” se completează cu cuvântul „anuală”.

1.4. La pct. 18, la final, cuvintele „de arendă” se exclud.

1.5. Pct. 20, la final, se completează cu frazele: „Plata minimă poate fi stabilită în cazurile în care pe terenul arendat nu este amplasată o construcție proprietate privată, însă, în mod vădit, terenul este inherent necesar pentru buna exploatare a obiectivului (de exemplu constituie cale de acces către acesta). Plata

maximă se stabilește în cazul terenurilor atribuite suplimentar pentru extinderea obiectivelor”.

1.6.1. Pct. 23 lit. f) se completează după cuvintele “organizațiilor municipale” cu cuvintele “sau de stat”.

1.6.2. La pct. 23 lit. l) se exclud cuvintele “inclusiv aprobarea terenurilor proprietate publică a statului”.

1.7.1. Pct. 25 lit. d), prima propoziție, la sfârșit se completează cu sintagma “sau pe un termen de arendare mai mic decât cel anterior, sau pentru o suprafață mai mică, ori pentru aceiași suprafață în hotare actualizate”.

1.7.2. Pct. 25 se completează cu litere noi (n) și (o) în următoarele redacții:

“n) certificarea faptului stingerii servituților instituite pentru radierea din registrul bunurilor imobile, în cazurile prevăzute la art. 440 din Codul civil, inclusiv în cazul strămutării rețelelor ingineresti care traversau terenul grevat”;

“o) „coordonarea hotarelor terenurilor proprietate publică a statului, iar, în cazul în care terenurile proprietate publică a statului nu au fost aprobate anterior prin decizia Consiliului municipal Chișinău, aprobarea lor în procedura prevăzută la lit. d) a prezentului punct pentru prelungirea termenului de arendare a terenurilor aferente”.

1.8.1. Pct. 27 lit. i) se modifică și se expune în următoarea redacție:

“i) încheierea contractelor de vânzare-cumpărare sau arendare a terenurilor, altor contracte, inclusiv privind certificarea subrogării arendașului, în cazul cesiunii arendei ocazionate de înstrăinarea bunului sau reorganizarea persoanei juridice”.

1.8.2. Pct. 27, la lit. n), la început de completat cu sintagma: „constatarea încălcărilor legislației funciare și, în caz de necesitate, sesizarea organelor de drept, cu”.

1.9. La pct. 31, lit. g) după cuvintele „cartierele locative” se completează cu cuvintele „terenuri de sport, stadioane, precum și terenurile de joacă pentru copii delimitate și înregistrate conform legislației în vigoare”.

1.10. La pct. 43, pct. 45 lit. b) și lit. c), cuvintele „sau concursului funciar” se exclud.

1.11. Pct. 48, la final se completează cu propoziția: „Subdiviziunea municipală specializată în relații funciare notifică proprietarul acesteia despre necesitatea încheierii contractului de arendă provizorie a terenului aferent, fără drept de privatizare”.

1.12. Pct. 49, la sfârșit se completează cu o nouă frază în următoarea redacție: „În scopul stabilirii relațiilor funciare de arendă și/sau percepere a plăților funciare pentru folosirea terenurilor proprietate municipală, în cazul eschivării persoanelor în drept, subdiviziunea specializată în relații funciare poate calcula de sine-stătător cotele-părți respective”.

1.13. Pct. 53 la final, cuvintele „în modul stabilit” se exclud.

1.14. Pct. 56, cuvintele „după caz” se exclud.

1.15. La pct. 62, se exclude sintagma „(parcele) și se pun în valoare după înlăturarea posesiei nelegitime în modul stabilit, inclusiv prin expunerea la licitațiile cu strigare sau concurs”.

1.16. După pct. 63 se introduce un pct. nou (63/1) în următoarea redacție:

„63/1. Se stabilește că deținătorii de terenuri care folosesc suprafețe de teren proprietate municipală, care le depășesc pe cele deținute legitim, achită plata pentru folosirea acestora, până la eliberarea lor, cu demolarea îngrădirilor, construcțiilor sau amenajărilor neautorizate, în conformitate cu borderoul de calcul prevăzut la anexa nr. 8 a Metodologiei privind calcularea prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013.

Subdiviziunea municipală specializată în relații funciare va identifica persoanele - proprietari de imobile, care dețin ilegal suprafețe de teren proprietate municipală (conform situației la 01.01.2017), va calcula plățile necesare spre achitare și va expedia somații prin care va informa persoanele identificate despre prevederile prezentei decizii.

În cazul în care posesorii de terenuri suplimentare nu se vor conforma somațiilor primite, Direcția asistență juridică va înainta, la sesizarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, acțiuni în instanța de judecată privind încasarea forțată a plății și eliberarea terenurilor folosite ilegal. Achitarea plății date nu poate servi temei pentru înlăturarea răspunderii contravenționale a persoanei, prevăzută de art. 116 și art. 117 ale Codului contravențional nr. 218 din 24.10.2008”.

1.17. La pct. 67, după cuvintele „lipsesc documentele doveditoare”, de completat cu cuvintele „prevăzute de legislația civilă și Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin hotărârea de Guvern nr. 984 din 21.09.1998. Regula dată se aplică și în cazul în care proprietarii caselor de locuit nu sunt deținători de teren (au dobândit dreptul de proprietate asupra caselor de locuit prin înstrăinare, succesiune)”.

1.18. La pct. 69 se exclud cuvintele „de regulă”.

1.19. La pct. 74 se exclude cuvântul „legalizate”.

1.20. La pct. 89 se exclud cuvintele „în modul stabilit”.

1.21. La pct. 91 se exclud cuvintele „după caz”, iar cuvintele „potrivit legislației Republicii Moldova” se înlocuiesc cu cuvintele „cu drept de administrare a proprietății”.

1.22. La pct. 96 cuvântul „legea” se înlocuiește cu sintagma „prevederile Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, iar propoziția a doua se exclude.

1.23. După pct. 107 se introduce un pct. nou (107/1) în următoarea redacție:
„107/1. Dacă în urma actualizării datelor cadastrale suprafața terenului proprietate privată deviază în direcția majorării în limitele stabilite în ordinul Directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 25 din 25.02.2015, autoritatea executivă va încheia pentru suprafața respectivă contractul de vânzare-cumpărare a terenului, la prețul stabilit în baza unui raport de evaluare, fără adoptarea unei decizii individuale a Consiliului municipal Chișinău”.

1.24. La pct. 114, cuvintele „Hotărâre de Guvern, la propunerea” se substituie cu cuvântul „decizia”.

1.25. La pct. 127, sintagma „cu aplicarea sancțiunilor în conformitate cu legislația” se exclude.

2. Viceprimarul municipiului Chișinău va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR INTERIMAR
AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de decizie „Despre operarea unor modificări și completări în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”

Proiectul deciziei a fost elaborat având în vedere necesitatea ajustării la cerințele actuale a prevederilor Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013, întru implementarea recomandărilor grupului de lucru de evaluare a riscurilor, precum și dispoziției (pct.1.12) primarului general al municipiului Chișinău nr. 300-d din 05.04.2017 „Cu privire la aprobarea Planului de integritate al Primăriei municipiului Chișinău pentru anii 2017-2018” (poate fi accesată: <http://chisinau.md/download.php?file=cHVibGljL3B1YmxpY2F0aW9ucy8xODAyMTQ5Ml9tZF8zMDBfZC5wZGY%3D>).

De asemenea, proiectul prevede completarea mai multor [***] lacune în domeniul relațiilor funciare, cum ar fi soluționarea chestiunii devierii suprafeței terenului la modificarea planului cadastral. Art. 19 (7) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 prevede că „dacă în conformitate cu documentele existente nu poate fi determinat hotarul stabilit la momentul atribuirii terenului, atunci hotarul general se stabilește după posesiunea de fapt a terenurilor vecinilor, cu condiția că devierea în suprafața terenului nu depășește 10% din mărimea suprafeței din documentele ce confirmă dreptul. Devierile în suprafața terenului reieșindu-se din mărimea suprafeței terenurilor se stabilesc de Agenția Relații Funciare și Cadastru (ARFC). Prin ordinul Directorului general al ARFC nr. 25 din 25.02.2015 a fost aprobată devierea în suprafața terenurilor reieșind din mărimea suprafeței terenurilor, de care urmează să țină cont autoritatea administrației publice locale în cazul stabilirii primare a hotarului terenului la care hotarul general reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt, și lipsește actul de stabilire a hotarului, conform tabelului specificat în ordin (poate fi accesat aici: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=357768>). Astfel, proiectul prevede că „dacă în urma actualizării datelor cadastrale suprafața terenului proprietate privată deviază în direcția majorării în limitele stabilite în ordinul Directorului general al ARFC nr. 25 din 25.02.2015, autoritatea executivă va încheia pentru suprafața respectivă contractul de vânzare-cumpărare a terenului, la prețul stabilit în baza unui raport de evaluare, fără adoptarea unei decizii individuale a Consiliului municipal Chișinău”. Această normă se propune ținând cont și de prevederile art. 18 (4) lit. a) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998, care prevede că „planul cadastral și/sau geometric pot fi modificate numai în cazul acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sînt atinse, în condițiile ca această modificare să fie conformă normelor tehnice caracteristice pentru bunurile imobile respective, să fie necesară pentru o mai bună administrare a acestor bunuri și să nu contribuie la tănuirea tranzacțiilor cu suprafețele de teren”.

*** Proiectul precizează procedura în cazul stingerii servituților instituite asupra terenurilor pentru radierea din registrul bunurilor imobile, în cazurile prevăzute la art. 440 din Codul civil, inclusiv în cazul strămutării rețelelor ingineresti care traversau terenul grevat.

*** Conform art. 3 alin. (3) din Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor “în cazul în care terenurile proprietate publică a statului se mărginesc cu terenuri proprietate publică dobândite de unitatea administrativ-teritorială, reprezentanții statului și reprezentanții unității administrativ-teritoriale coordonează hotarele acestor terenuri”. Totodată, conform art. 9 din Codul funciar, de competența Consiliului municipal ține stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita municipiului. În acest context, proiectul asigură precizarea reprezentanților cu sarcina coordonării hotarelor terenurilor proprietate publică a statului, precum și simplificarea procedurii delimitării terenurilor proprietate a statului, astfel încât, în cazul în care acestea nu au fost aprobate anterior prin decizia Consiliului municipal Chișinău, aprobarea lor să fie efectuată în procedura prevăzută la lit. d) a punctului 25, în mod similar prelungirii termenului de arendare a terenurilor aferente.

*** În cazul notificării despre cesiune, în legătură cu înstrăinarea bunului amplasat pe terenul arendat, la expirarea termenului de cincisprezece zile, cesiunea operează de plin drept [art. 894 alin. (1), (2) și (3), coroborat cu art. 911 alin. (3) Cod civil] și arendașul este liberat de drepturile și obligațiile contractuale, respectiv nu mai poate fi ținut/obligat la achitarea plății de arendă. Fiind o cesiune legală cu titlu accesoriu (ocasionată de înstrăinarea bunului), aceasta se produce automat (de plin drept), iar încheierea acordului adițional la contractul de arendă care poartă titlu de contract de cesiune adițional, se efectuează pentru certificarea (atestarea) evenimentului consumat al subrogării arendașului (asigurarea materializării în scris a acestuia), precum și înregistrarea în registrul public. Pentru asigurarea clarității procedurii date, proiectul precizează printre alte contracte încheiate de autoritatea executivă și cel privind certificarea subrogării arendașului, în cazul cesiunii arendei ocazionate de înstrăinarea bunului sau reorganizarea persoanei juridice.

*** Pentru facilitarea procesului de stabilire a plăților funciare pentru folosirea terenurilor municipale pe care sunt amplasate construcții în care există încăperi ce aparțin la doi și mai mulți proprietari care se eschivează de la stabilirea cotelor-părți din construcție, respectiv de la stabilirea și perceperea plăților funciare, proiectul precizează că subdiviziunea specializată în relații funciare poate calcula de sine-stătător cotele-părți respective (care se vor lua în considerație pentru stabilirea cuantumului plăților funciare până la încheierea de către coproprietari a unui acord în acest sens).

*** Urmare a finalizării inventarierii integrale a fondului funciar municipal, s-a constatat că o mare parte din deținătorii de terenuri, în special proprietarii de case de locuit individuale, folosesc, în lipsa actelor corespunzătoare fără a achita plata de arendă și impozitul funciar, suprafețe de teren din proprietatea municipală. Conform pct. 43 din Raportul auditului bugetelor unităților administrativ-teritoriale și gestionării patrimoniului public în mun. Chișinău în perioada 2010-2011, aprobat prin hotărârea Curții de Conturi nr. 37 din 31.07.2012, Consiliul municipal Chișinău și primarul general al municipiului Chișinău urmau să întreprindă măsuri pentru recuperarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor pierdute de către CMC sau ocupate abuziv și radierea din evidență a imobilelor al căror drept de proprietate nu mai aparține municipiului, iar la compartimentul „controlul disciplinei urbanismului și amenajării teritoriului” în Raportul dat s-a menționat că „nesoluționarea problemelor privind ocuparea abuzivă a terenurilor, construcția neautorizată pe terenurile proprietate publică, precum și pe cele private, duce la prejudicierea bugetului municipal, prin neachitarea plăților pentru arenda terenurilor și impozitului pe bunurile imobile (inclusiv

funciar), iar nesancționarea persoanelor care au admis aceste încălcări perpetuează acest fenomen. Totodată, lipsa unor alte pârghii de influență duce la stabilirea unei situații de incertitudine privind drepturile de folosință a terenurilor și dreptul de proprietate asupra construcțiilor de pe aceste terenuri”. Astfel, întru implementarea recomandării Curții de Conturi, proiectul insituie procedura prin care “deținătorii de terenuri care folosesc suprafețe de teren proprietate municipală, care le depășesc pe cele deținute legitim, achită plata pentru folosirea acestora, până la eliberarea lor, cu demolarea îngrădirilor, construcțiilor sau amenajărilor neautorizate, în conformitate cu borderoul de calcul prevăzut la anexa nr. 8 a Metodologiei privind calcularea prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013”. În acest sens, “subdiviziunea municipală specializată în relații funciare va identifica persoanele - proprietari de imobile, care dețin ilegal suprafețe de teren proprietate municipală (conform situației la 01.01.2017), va calcula plățile necesare spre achitare și va expedia somații prin care va informa persoanele identificate despre prevederile prezentei decizii. În cazul în care posesorii de terenuri suplimentare nu se vor conforma somațiilor primite, Direcția asistență juridică va înainta, la sesizarea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, acțiuni în instanța de judecată privind încasarea forțată a plății și eliberarea terenurilor folosite ilegal. Achitarea plății date nu poate servi temei pentru înlăturarea răspunderii contravenționale a persoanei, prevăzută de art. 116 și art. 117 ale Codului contravențional nr. 218 din 24.10.2008”.



Șef al DGAURF,
Sergiu Borozan