

## NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de decizie „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale” (în redacție nouă)

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, precum și întru asigurarea unui grad sporit de previzibilitate și claritate a reglementărilor.

Prin Legea nr. 133/2018 „Privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative” au fost instituite noi reglementări și instituții ce vizează relațiile funciare (superficia, locațiunea), care au înlocuit instituția „arendei” care urmează a fi aplicată exclusiv în agricultură; a fost modificată procedura de percepere a plăților funciare în legătură cu implementarea instituției “superficia legală”. Prin modificarea Legii nr. 1308/1997 a fost implementată procedura de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente bunurilor private la prețuri reieșind din valorile de piață evaluate de întreprinderile de evaluare. A fost adoptată o nouă lege cu privire la delimitarea proprietății publice (nr. 29/2018).

Astfel, au fost operate mai multe modificări esențiale ale legislației funciare, inclusiv: Codul civil (modernizat prin Legea nr. 133/2018), Codul funciar, Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29/2018, Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală ș.a.

Prevederile de bază ale proiectului sunt: dispoziții generale; noțiuni principale; dispoziții comune; competențele administrației publice municipale în domeniu; gestionarea terenurilor proprietate municipală din domeniul public; gestionarea terenurilor proprietate municipală din domeniul privat; gestionarea terenurilor destinate construcțiilor; aribuirea în proprietate și privatizarea loturilor de pe lângă casele de locuit; atribuirea terenurilor aferente blocurilor de locuințe (din condominiu); privatizarea (vânzarea-cumpărarea) terenurilor aferente bunurilor private; gestionarea terenurilor cu destinație agricolă (din întovărășire pomicolă); gestionarea terenurilor nefuncționale; schimbarea categoriilor de destinație a terenurilor; protecția și ameliorarea terenurilor; control și responsabilități; dispoziții finale

Beneficiarii proiectului de decizie sunt toate persoanele interesate, deținători de teren ori care vor intra în raporturi funciare cu autoritățile administrației publice locale. De asemenea, proiectul deciziei instituie mecanisme de acțiune pentru administrația publică locală în vederea eficientizării gestionării resurselor funciare municipale.

Rezultatele scontate ca urmare a implementării deciziei supuse consultării publice sunt soluționarea adecvată în termeni optimi a cererilor persoanelor interesate adresate autorităților administrației publice locale în vederea stabilirii/precizării raporturilor funciare, precum și optimizarea și eficientizarea procesului decizional al gestionării resurselor funciare municipale.

Impactul estimat al proiectului de decizie este de a spori previzibilitatea și claritatea reglementărilor, de a crește satisfacția cetățenilor de la serviciile APL prestate și raporturile în

domeniul funciar, majorarea încasărilor în bugetul municipal de la gestionarea resurselor funciare, disciplinarea deținătorilor de terenuri și a persoanelor interesate.

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. 15<sup>2</sup> (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 prevede că “dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art. 18 alin. (2) lit. b)–d), se constată că suprafața terenului este mai mare decât suprafața indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate și acest surplus de suprafață, potrivit parametrilor și amplasării, nu poate forma de sine stătător un bun imobil, precum și nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafețe, să formeze un bun imobil, atunci hotarele terenului se stabilesc conform limitelor terenului care se află de fapt în posesia titularului de drepturi, cu condiția că devierea de la suprafața indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate nu depășește devierea maximă admisibilă. În cazul în care devierea respectivă depășește devierea maximă admisibilă, surplusul de suprafață se înstrăinează în modul prevăzut de legislația privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Devierile maxime admisibile a suprafețelor terenurilor se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, ținându-se cont de mărimile suprafețelor terenurilor”. 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. 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. 19 (3) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998, care prevede că “hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiția că acțiunile respective nu contribuie la tănuirea tranzacțiilor cu terenuri”.

\*\*\* Proiectul precizează procedura în cazul stingerii servituțiilor instituite asupra terenurilor pentru radierea din registrul bunurilor imobile, în cazurile prevăzute la art. 651 din Codul civil, inclusiv în cazul strămutării rețelelor inginerești care traversau terenul grevat.

\*\*\* Conform prevederilor Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice [art. 14 lit. c), art. 20 (2) lit. c), art. 21 (2) lit. c)] delimitarea bunurilor imobile proprietate publică în funcție de apartenență include întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a statului din administrare/gestiune și coordonarea acestora cu autoritățile executive ale administrației publice locale din unitățile administrativ-teritoriale pe al căror teritoriu sînt amplasate; coordonarea listelor de bunuri imobile și a schemelor de amplasare a acestora între autoritățile administrației publice centrale și autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi și al doilea pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate bunurile respective; întocmirea procesului-verbal al ședinței comisiei de lucru privind delimitarea terenurilor proprietate publică, elaborarea planurilor de contur al terenurilor

proprietate publică, a planurilor geometrice și coordonarea acestora cu autoritățile administrației publice centrale de specialitate și cu autoritățile administrației publice locale. În acest context, proiectul asigură precizarea autorităților împunternicite a coordona materialele de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului.

\*\*\* În cazul notificării despre cesiune, în legătură cu înstrăinarea bunului amplasat pe terenul folosit cu drept de locațiune, la expirarea termenului de cincisprezece zile, cesiunea operează de plin drept [art. 1270 (2) și (3) Cod civil] și locatarul este liberat de drepturile și obligațiile contractuale, respectiv nu mai poate fi ținut/obligat la achitarea chiriei. Fiind o cesiune legală cu titlu accesoriu (ocasionată de înstrăinarea bunului ori de succesiuni), aceasta se produce de plin drept (automat), iar încheierea contractului de cesiune adițional la contractul de locațiune se efectuează pentru certificarea (atestarea) evenimentului consumat al subrogării locatarului (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 locatarului, în cazul cesiunii locațiunii ocazionate de înstrăinarea bunului ori succesiunea persoanei fizice/juridice.

\*\*\* 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 chirie/redevență și impozit 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 “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 (chirie), 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, 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 și continuarea utilizării neautorizate a terenului”.

Proiectul de decizie este elaborat în conformitate cu legislația în vigoare: Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, art. 14 (2) lit. b) - lit. e), art. 19 (4), art. 43 alin. (1) lit. d<sup>1</sup>), art. 77 (2) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”.

Șef al DGAURF,  
Svetlana DOGOTARU