

Anexă la decizia  
Consiliului municipal Chișinău  
nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2010



# **CONCEPȚIA**

## **GESTIUNII RESURSELOR FUNCIARE DIN ORAȘUL CHIȘINĂU**

## CUPRINS:

<b>Introducere .....</b>	<b>3</b>
<b>Fundamentarea legală .....</b>	<b>5</b>
<b>Glosar de termeni și noțiuni utilizate .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Auditul situației existente .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Fondul funciar al orașului Chișinău .....</b>	<b>9</b>
1.1.1 Structura geo și hidromorfologică .....	9
1.1.2 Structura fondului funciar .....	13
1.1.3 Forme de proprietate .....	16
<b>1.2 Valoarea economică a resurselor funciare.....</b>	<b>18</b>
1.2.1 Valoarea de piață .....	18
1.2.2 Evoluția cererii – ofertei pe piața primară și secundară.....	19
1.2.3 Tendințe pe piața funciară în contextul recesiunii economice.....	21
<b>1.3 Cadrul normativ privind gestionarea resurselor funciare.....</b>	<b>23</b>
1.3.1 Politici funciare naționale și locale.....	23
1.3.2 Cadrul normativ – legislativ .....	27
1.3.3 Reglementări privind privatizarea și arendarea terenurilor .....	34
<b>1.4 Managementul resurselor funciare .....</b>	<b>38</b>
1.4.1 Rolul Consiliului municipal și al Primăriei Chișinău.....	38
1.4.2 Structura și responsabilitățile DGAURF .....	41
1.4.3 Gestionarea resurselor funciare .....	43
<b>1.5 Concluzii.....</b>	<b>50</b>
<b>2 Scop, obiective, activități .....</b>	<b>53</b>
<b>2.1 Scop, obiective generale și specifice, activități.....</b>	<b>53</b>
2.1.1 Scop .....	53
2.1.2 Obiective generale și specifice.....	53
2.1.3 Activități.....	54
<b>2.2 Planul de acțiuni .....</b>	<b>58</b>
<b>2.3 Monitorizare și evaluare.....</b>	<b>61</b>
<b>2.4 Impactul implementării Concepției .....</b>	<b>62</b>
<b>Anexă .....</b>	<b>64</b>

# Introducere

## **Necesitatea elaborării Concepției**

Prezentul document este elaborat în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, cerințele Planului Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat în 2007 și Regulamentul local de urbanism, aprobat în 2008, care cuprinde analiza situației existente în domeniul gestiunii fondului funciar al orașului Chișinău, scopul, obiectivele și acțiunile concrete orientate spre valorificarea resurselor funciare, pentru creșterea bazei impozabile, satisfacerea nevoilor sociale și stimularea investițiilor în vederea asigurării realizării obiectivelor de dezvoltare durabilă a municipiului Chișinău.

La 01.01.2009 suprafața totală a fondului funciar al orașului Chișinău constituia 12,3 mii ha, divizate pe diferite destinații și funcțiuni. În prezent, gestionarea acestui fond funciar este realizată în baza prevederilor legislației în vigoare, prevederilor Concepției funciare aprobate de către Consiliul municipal Chișinău în anul 2001 și reglementărilor aferente documentului de politică funciară. Analiza bazei juridice a politicii de gestionare a fondului funciar constată că, din momentul aprobării Concepției, cadrul legislativ național și strategic municipal au suferit multiple și esențiale modificări: (i) Parlamentul a operat peste 10 modificări legislative ale Codului funciar al Republicii Moldova nr. 828 din 25.12.1991, (ii) în anul 2006 a intrat în vigoare noua Lege cu privire la administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, (iii) Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului a suferit peste 11 modificări legislative, (iv) în anul 2007 a fost aprobat noul Plan Urbanistic General al orașului Chișinău, (v) în anul 2008 a fost aprobat noul Regulament local de urbanism al or. Chișinău.

Urmare a acestor modificări semnificative în legislația ce ține de domeniu și documentele locale de urbanism, prevederile Concepției funciare municipale din 2001 și reglementările aferente nu mai corespund realităților, constituind un impediment serios întru atingerea maximală a rolului social-economic al fondului funciar pentru dezvoltarea orașului.

Lipsa unui cadru actualizat de reglementare a gestionării resurselor funciare în cadrul administrației publice locale a mun. Chișinău generează, conform estimărilor efectuate de către Primăria municipiului Chișinău, în mod special, următoarele disfuncționalități:

- Nu este posibilă aplicarea plăților funciare pe o suprafață de circa 600 ha (terenuri cu destinație industrială și comercială), ceea ce a generat în anul 2008 ratarea a circa 50 milioane lei venituri publice.
- Procesul de privatizare și arendă a terenurilor aferente obiectivelor privatizate este foarte lent, complicat și confuz, ceea ce a micșorat cu minimum 45 mln. lei încasările în anul 2008.

- Modul de desfășurare și organizare a licitațiilor funciare este stopat din anul 2006, ceea ce subminează procesul investițional și contribuie la dezechilibrarea pieței funciare din orașul Chișinău.

Astfel, funcționarea unui cadru eficient de reglementare a gestionării resurselor funciare municipale este deosebit de importantă în asigurarea bunei dezvoltări a municipiului, iar în condițiile recesiunii economice capătă semnificații deosebite, datorită impactului pozitiv asupra veniturilor publice locale și stimulării investițiilor private.

### **Principiile elaborării**

Prezentul document este elaborat pentru a răspunde necesităților și cerințelor actuale pe piața funciară, soluționarea problemelor ce persistă, în corespundere cu prevederile legislației în vigoare și ale documentelor de dezvoltare urbanistică ale orașului, având în vedere principiile de dezvoltare durabilă, specificate în:

- Agenda 21 adoptată la Conferința ONU din Rio de Janeiro (1992);
- Agenda Habitat a ONU, adoptată la Istanbul (1996);
- Declarația cu privire la orașe și alte așezăminte umane din mileniul nou, adoptată de către sesiunea specială a Adunării Generale a ONU pentru generalizare și evaluare a implementării Agendei Habitat adoptată la New York (2001);
- Carta Municipiilor și Orașelor Europene pentru Durabilitate (Carta Aalborg) adoptată de participanții la Conferința Europeană pentru Municipii și Orașe Durabile din Aalborg, Danemarca (27 mai 1994);
- Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile;
- Hotărârea Guvernului nr. 33 din 11.01.2007 cu privire la regulile de elaborare și cerințele unificate față de documentele de politici.

## Fundamentarea legală

Conceptia gestionării fondului funciar al oraşului Chişinău este elaborată în conformitate cu prevederile următoarelor acte normativ-legislative:

### Cadrul legislativ – normativ

Constituţia Republicii Moldova din 29.07.1994;  
Codul funciar, nr. 828-XII din 25.12.1991;  
Codul civil, nr. 1107-XV din 06.06.2002;  
Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietăţii funciare, cadastrul funciar de stat şi monitoringul funciar, nr. 1247-XII din 22.12.1992;  
Legea privind statutul municipiului Chişinău, nr. 431-XIII din 19.04.1995;  
Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308-XIII din 25.07.1997;  
Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998;  
Legea cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, nr. 523-XIV din 16.07.1999;  
Legea condominiului în fondul locativ, nr. 913-XIV din 30.03.2000;  
Legea privind formarea bunurilor imobile, nr. 354-XV din 28.10.2004;  
Legea privind descentralizarea administrativă, nr. 435-XVI din 28.12.2006;  
Legea privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006;  
Legea privind administrarea şi deetimizarea proprietăţii publice, nr. 121-XVI din 04.05.2007;  
Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, nr. 91-XVI din 05.04.2007 şi alte acte legislative;  
Hotărârea Guvernului nr. 33 din 11.01.2007 „Cu privire la regulile de elaborare şi cerinţele unificate faţă de documentele de politici” şi alte acte normative.

### Conţinut

Conceptia gestionării fondului funciar al oraşului Chişinău conţine analiza situaţiei curente a fondului funciar, propune argumente, principii fundamentale şi recomandări de politici în domeniul administrării şi gestionării resurselor funciare municipale.

### Esenţă

Conceptia stabileşte scopul, obiectivele, metodele şi procedurile de gestionare eficientă a fondului funciar al oraşului Chişinău, având în vedere necesitatea folosirii raţionale a terenurilor din domeniul public şi privat pentru creşterea bazei impozabile, satisfacerea nevoilor sociale şi stimularea investiţiilor în vederea asigurării realizării obiectivelor de dezvoltare durabilă a municipiului Chişinău.

## Glosar de termeni și noțiuni utilizate

În contextul prezentei Concepții, termenii și noțiunile utilizate vor avea următoarea semnificație:

<b>Fond funciar</b>	Totalitatea terenurilor de orice fel, indiferent de destinație, de titlurile pe baza cărora sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte.
<b>Fond funciar al orașului Chișinău</b>	Terenurile din perimetrul intravilanului orașului Chișinău.
<b>Teren proprietate publică municipală</b>	Terenuri (din domeniul public și domeniul privat) de interes local, regim de drept în care proprietatea aparține municipiului Chișinău; dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție (numai din domeniul privat) asupra cărora ține de competența autorităților administrației publice locale.
<b>Teren proprietate municipală din domeniul public</b>	Terenuri de interes local, determinate de lege, precum și terenurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public, fiind inalienabile, insesizabile și imprescriptibile (spații verzi delimitate și aprobate, inclusiv grădini publice, parcuri, scuaruri, precum și străzi, pasaje, lacuri, plaje, bulevarde, alte terenuri indicate la art. 75 (2) din Legea privind administrația publică locală și art. 5 (1) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor). Circuitul civil al acestor terenuri este interzis. Sunt supuse regimului juridic de drept public.
<b>Teren proprietate municipală din domeniul privat</b>	Terenuri proprietate a municipiului Chișinău care nu fac parte din domeniul public. Sunt supuse regimului de drept comun, pasibile înstrăinării prin intermediul licitației sau concursului funciar, cu excepțiile stabilite de lege.
<b>Teren destinat construcțiilor urbane și rurale</b>	Terenurile pe care sunt amplasate construcțiile și amenajările, precum și cele pe care urmează a fi construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială și cu alte destinații. Terenurile libere de construcții, dar destinate construcțiilor și neatribuite în folosință (arendă), se expun, cu excepțiile stabilite de lege, la licitație funciară cu strigare sau la concurs funciar.
<b>Teren destinat spațiilor verzi</b>	Terenuri proprietate municipală din domeniul public, de folosință generală din perimetrul intravilanului și extravilanului localității (parc, pădure-parc, grădină, scuar, spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație și de cartier etc.). Înstrăinarea și/sau ridicarea construcțiilor (altele decât cele specificate la alin. (1) art. 20 din Legea cu privire la spațiile verzi din localitățile urbane și rurale) și amenajărilor incompatibile cu destinația acestor terenuri este interzisă.
<b>Teren ocupat abuziv</b>	Teren proprietate municipală ocupat fără nici un drept de persoane fizice sau juridice care, identificat în cadrul controlului asupra folosirii și protecției resurselor funciare și monitoringului funciar.

<b>Teren nefuncțional</b>	Sectoare de teren proprietate municipală care, după parametri și normative în vigoare, nu sunt pasibile amplasării de noi obiective distincte. Pot fi atribuite, cu titlu oneros (contra plată), beneficiarilor funciari, în modul stabilit.
<b>Teren aferent</b>	Terenul proprietate publică pe care sunt amplasate obiectele private, inclusiv nefinalizate (din fondul de imobile nelocuibile) ale persoanelor fizice și/sau juridice, efectiv utilizat în procesul tehnologic, precum și terenul adiacent atribuit (necesar), care, conform documentației tehnice și de proiect aprobată, urmează a fi utilizat efectiv în procesul de producție al întreprinderii respective (obiectului privat). Nu se expune la licitație funciară sau concurs funciar. Suprafața terenului aferent supusă privatizării se aprobă prin decizia consiliului municipal Chișinău.
<b>Teren neutilizat în procesul tehnologic</b>	Teren proprietate publică municipală, deținut în folosință de către persoane fizice sau persoane juridice private, care nu este utilizat de către titularul dreptului de folosință în procesul de producție. Suprafața terenurilor neutilizate în procesul tehnologic se aprobă prin decizia consiliului local respectiv și se trece în fondul de rezervă al municipiului Chișinău concomitent cu stabilirea suprafeței terenului aferent supus privatizării.
<b>Teren aferent blocului locativ</b>	Terenul aferent blocului locativ și altor bunuri imobile din condominiu, inclusiv spațiile verzi de cartier. Se transmit gratuit de către autoritatea publică locală în posesiunea și folosința asociațiilor de coproprietari în condominiu sau altui gestionar al fondului locativ, conform documentației de proiectare, normelor antiincendiare, sanitare, ecologice și urbanistice în vigoare, cu stabilirea dreptului de proprietate comună în diviziune a proprietarilor din condominiu respectiv.
<b>Fond funciar de rezervă</b>	Toate terenurile proprietate municipală neatribuite în proprietate sau în folosință, inclusiv terenurile asupra cărora dreptul de proprietate privată sau dreptul de posesiune și folosință s-a stins în conformitate cu legea, sau asupra cărora a fost reconstituit dreptul de proprietate municipală. Se expun la licitație funciară cu strigare sau la concurs funciar, cu excepțiile stabilite de lege.
<b>Lucrări de identificare și formare a terenurilor</b>	Proces de confruntare a datelor din cadastrul funciar municipal cu situația de pe teren și a datelor de arhivă (inventariere), precizare a hotarelor distincte și a beneficiarului funciar, finalizat cu adoptarea deciziei corespunzătoare a autorității publice locale privind includerea în evidența cadastrală.
<b>Monitorizarea terenurilor</b>	Proces de constatare a modificărilor cantitative și calitative a resurselor funciare pentru înfăptuirea de acțiuni în scopul ocrotirii și utilizării raționale a acestora, conservarea și ameliorarea lor.
<b>Calamitate naturală</b>	Fenomen natural insurmontabil ce nu depinde de voința omului, nu poate fi prevăzut și înlăturat (cutremur de pământ, inundație, alunecare de teren, alte evenimente sau circumstanțe cu caracter de forță majoră), în urma căruia casa de locuit și terenul aferent acesteia nu pot fi valorificate în continuare pentru construcția/reconstrucția imobilului afectat de calamitate.

<b>Expropriere</b>	Procedeu juridic de trecere forțată a terenurilor proprietate privată în proprietate publică pentru cauză de utilitate publică. Poate avea loc doar cu dreptă și prealabilă despăgubire a proprietarului de teren.
<b>Principiu de gestionare a fondului funciar</b>	Regulă primordială și normă de conduită fundamentală, aplicată în mod prioritar și necondiționat în procesul administrării, gestionării și valorificării terenurilor proprietate municipală. În cazul unor lacune sau norme de drept contradictorii, decizia finală se ia în baza principiilor de gestionare a fondului funciar.
<b>Amenajare</b>	Ansamblu de lucrări efectuate pe un teritoriu/teren în vederea realizării unui cadru natural și construit armonios, favorizării habitatului uman, utilizării raționale a teritoriului, dezvoltării economice și sociale echilibrate în condițiile respectării specificului fiecărei zone. Proiectarea amenajărilor se autorizează prin certificat de urbanism, iar executarea lor prin autorizație de construire.
<b>Zonă de protecție</b>	Sector de teren cu dimensiuni și condiții prestabilite asupra căruia se instituie un mod special (deosebit) de folosință, reglementări specifice, inclusiv un regim special de activitate economică.
<b>Documente funciare oficiale (ce confirmă drepturile deținătorilor de teren)</b>	Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă, contractul de superficie și altele.

Termenii și noțiunile utilizate sunt formulate / preluate din actele normative în vigoare. În cazul modificării legislației și în cazul în care prezentele noțiuni contravin, prin conținutul și reglementarea lor, prevederilor legislației în vigoare ele vor fi modificate / abrogate și aduse în conformitate cu legea.



# 1 Auditul situației existente

## 1.1 Fondul funciar al orașului Chișinău

### 1.1.1 Structura geo și hidromorfologică

#### Caracteristica generală

Teritoriul orașului Chișinău este amplasat în arealul de sud-est al Codrilor, unde podișul Moldovenesc este întretăiat de lunca râului Bâc, afluent de dreapta al Nistrului. Teritoriul urban actual ocupă valea râului Bâc pe o lungime de 20 km, la care se adaugă văile afluenților săi.

**La 01.01.2009 suprafața totală a fondului funciar al orașului Chișinău constituia 12,3 mii ha.** Teritoriul se caracterizează prin ponderea însemnată a terenurilor pentru construcția de locuințe, obiective sociale și alte construcții de uz public (37% sau 4,6 mii ha), urmate de cele ocupate de spații verzi (23% sau 2,8 mii ha) și terenurile destinate industriei, transportului și telecomunicațiilor (23% sau 2,8 mii ha). Ponderi neînsemnate au suprafețele destinate agriculturii și fondului apelor - 6,4%. Terenurile din categoria protecția naturii și a sănătății dețin o pondere destul de mică (3,4%) în comparație cu terenurile din categoria industriei și transportului. Fondul de rezervă rămas reprezintă un procent mic (7,6%) în comparație cu dimensiunile urbane, economice și de mediu și poate fi caracterizat, la momentul actual, ca utilizat ineficient în procesul de dezvoltare urbană a municipiului.

#### Zone de relief

Structura geomorfologică a teritoriului orașului Chișinău atestă existența a **două zone distincte**:

- (1) de sud-vest, care ține de zona Colinei Codrilor, reprezentate de cumpene înguste ale apelor și de pante de teren supuse alunecărilor;
- (2) de nord-est, ce face parte din Câmpia Nistrului.

Caracteristica specifică reliefului chișinăuan este determinată de valea Bâcului și pantele ei dezmembrate. Partea cea mai mare, de pe malul drept al Bâcului, ocupă trei terase străbătute de câteva vâlcele. Zona de nord-vest și parțial cea de vest sunt despărțite la centru de valea îngustă a râulețului Durlești. Nu departe de str. Grenoble își începe cursul un râuleț ce curge prin vâlceaua de la Mălina Mică. Paralel se află vâlceaua Mălina Mare. În partea de sud a orașului se găsește vâlceaua întinsă Muncești. Partea stângă a orașului ocupă două terase: prima coboară spre râu, cea de-a doua urcă spre nord cu altitudini de 60–90 m. Aici este amplasat sectorul Râșcani. Partea din stânga a văii Bâcului, pe alocuri pietroasă, este întretăiată de mai multe văi și vâlcele, orientate mai ales de la nord spre sud.

Astfel, teritoriul orașului este puternic fragmentat de numeroase vâlcele și de văile pârâiașelor nu prea mari. Cota absolută variază de la 40 m în lunca inundabilă a văii râului Bâc, până la 232 m pe cumpăna apelor. Pe teritoriul orașului o dezvoltare largă o au ravenele, alunecările de teren, eroziunea plană și liniară și, în măsură mai mică, cea fluvială și mlăștinirea.

Formarea ravenelor este unul din cel mai răspândit proces fizico-

geologic. La dezvoltarea acestui proces contribuie baza joasă a eroziunii, amplitudinea cotelor suprafeței teritoriului și rocile ușor erodabile, pantele componente (roci loessoide, nisipuri, argilo-nisipoase). De asemenea, la formarea ravenelor contribuie distrugerea învelișului vegetal, aratul și scurtarea versanților, amenajarea carierelor și a excavațiilor, evacuarea apelor stătătoare pe versant. Majoritatea coincid cu pantele văilor r. Bâc și a vâlcănelor abrupte. Activitatea economică este unul din factorii care contribuie la formarea alunecărilor antropogene. Scurtarea sau suprasolicitarea versanților, tăierea vegetației lemnoase, nerespectarea tehnologiilor la executarea lucrărilor de construcție, defecțiunile rețelelor de canalizare și apeduct contribuie la apariția alunecărilor active noi pe pantele anterior afectate de asemenea procese naturale.

## Tipuri de soluri

Terenul orașului este constituit aproape în întregime din roci argilo-nisipoase, datând din perioadele miocene și cuaternare, cu geneză variată. Din cauza suprafeței mari, reliefului fragmentat, structurii geologice specifice (orașul se află în zona de dezvoltare a masivelor recife a sarmațiului mijlociu), abundenței solurilor cu geneză și însușiri fizico-mecanice foarte variate, condițiile geologo-ingenerești ale teritoriului orașului Chișinău sunt complicate și diverse.

Pe teritoriul orașului rocile de bază sunt calcarele, argilele și nisipurile sarmațiene, sedimentate sub straturile cuaternarului superior sau care ies la suprafață. Calcarele sunt acoperite de o cuvertură groasă de formațiuni argilo-nisipoase și, numai în lunca râului Bâc, grosimea stratului scade până la câțiva metri. Ele reprezintă blocuri de calcare rifogene Chișinău-Camensc. Argilele cenușiu-închise, gri, verzi-gălbui-cenușii sunt răspândite în depresiuni, în valea Bâcului și datează cu sarmațiul mijlociu. Pe suprafețele mai ridicate ale reliefului ele formează straturi, lentile și straturi intermediare între rocile nisipurilor aleurite a sarmațiului superior și miocen. Nisipurile au o răspândire mai largă în valea r. Durlăști și la periferia de sud-est a teritoriului, în valea r. Bâc.

Printre depunerile de suprafață sunt dezvoltate următoarele tipuri genetice de roci: aluviunile contemporane ale teraselor văilor râurilor Bâc și Durlăști (mâl, nisipuri, argile, argile nisipoase, soluri nisipo-lutoase); aluviuni contemporane pe fundul vâlcănelor (soluri nisipo-lutoase, argile, nisipuri); depuneri aluvionare pe terasele deasupra luncilor (soluri nisipo-lutoase așezate în straturi, nisipuri, argile cu stratificare slabă, cu pietriș); eluvii și eluvii-eluvionare (brune-roșii, maro, galben-închise, soluri nisipo-lutoase compacte); acumulări curgătoare; roci loessoide eolian-eluviale (soluri nisipo-lutoase și argile nisipoase).

## Sectoare accidentate

Pe teritoriul orașului sunt înregistrate **62 sectoare afectate de alunecări de teren active** care, anual, în rezultatul activizărilor aduc daune esențiale. Cele mai active sectoare sunt amplasate pe coasta r. Bâc și afluentul r. Ișnovăț.

În arealul focarelor sunt amplasate peste 620 case particulare, 10 grădinițe de copii, 30 blocuri locative, 275 garaje etc. Totodată, din cele mai active și periculoase sectoare mai fac parte: perimetrul străzilor Calea Izvoarelor – Calea Ieșilor; perimetrul dintre or. Durlăști – Valea Morilor; perimetrul dintre șos. Hâncești și or. Codru; partea de jos a str. Vadul lui Vodă; perimetrul din regiunea Universității Agrare de Stat; perimetrul dintre str.

Uzinelor – str. Vadul lui Vodă; perimetrul dintre străzile bd. Renașterii – bd. Moscova – Calea Orheiului.

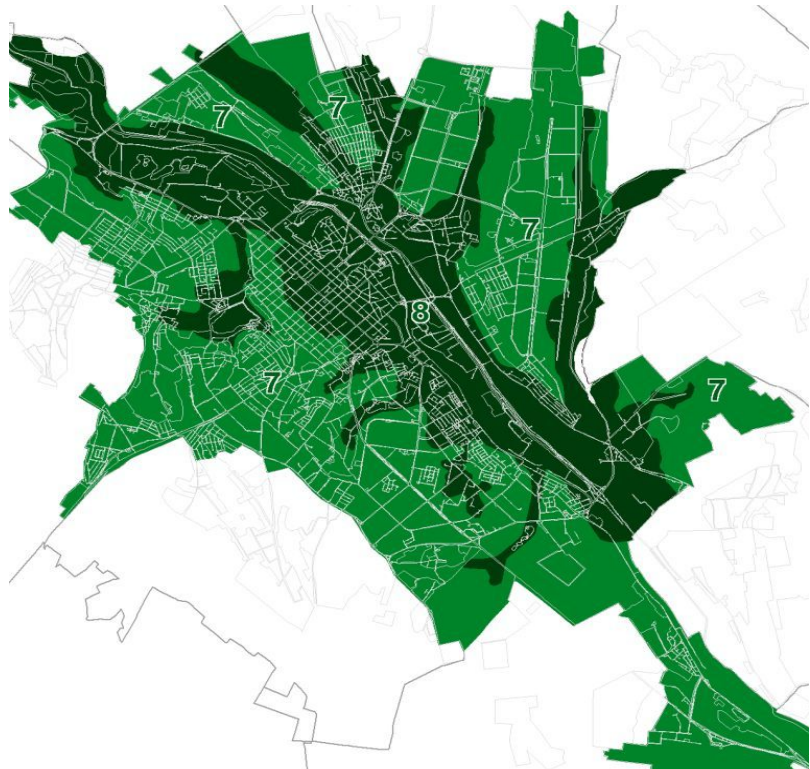
Harta 1. Sectoare afectate de alunecări de teren



Sursa: PUG Chișinău

Teritoriul orașului este amplasat în raza acțiunii zonei **seismice Vrancea**, cu intensitatea seismică de **7 – 8 grade**.

Harta 2. Zonarea seismică a teritoriului orașului



Sursa: PUG Chișinău

Condițiile geologice nefavorabile pot majora intensitatea acțiunii seismice. De aceea, problema alunecărilor de teren în mun. Chișinău este una deosebit de importantă și necesită o atenție

aparte, atât din partea autorităților centrale ale statului, cât și din partea municipalității. Activitatea de stopare, preîntâmpinare a alunecărilor de teren (consolidare a solului) este una costisitoare.

Anterior, această activitate se făcea centralizat, cu atragerea de resurse financiare din bugetul național. În prezent, aceste măsuri se întreprind mai mult sporadic, din surse private. Important este și faptul că terenurile afectate de alunecări de teren sunt practic excluse din fondul funciar disponibil, deoarece acestea nu pot fi folosite pentru amplasarea construcțiilor de orice gen.

**Nivelul de fertilitate** a solurilor, conform caracteristicilor pedologice, corespunde indicelui mediu de calitate a terenurilor pe republică, constituind **64 grade-hectare**, și se referă la clasa III-a (satisfăcătoare) de tipologie a solurilor. Pentru teritorii distincte ale orașului și ale municipiului, cercetări suplimentare nu s-au efectuat.

### Hidromorfologia

Principalele cursuri de apă care formează bazinul hidrografic în oraș sunt râul Bâc și afluenții săi de dreapta: Durllești, Mălina Mică, Valea Trandafirilor, Nagornâi, precum și cei de stânga: Valea Critei, Jiganca, Hulbocica, Ciocana 1 și Ciocana 2.

### Harta 3. Zonele aflate în aria de inundație

**În timpul inundațiilor, apele acoperă 1 % din terenurile orașului.** Factorii principali care contribuie la inundația teritoriului orașului sunt: mlăștinirea albiei cursului de apă; înclinația transversală neînsemnată (sau negativă) a luncii; inundarea sectoarelor luncii orașului de viiturile tranzit; precipitațiile torențiale; soluțiile de proiectare nereușite; rețeaua existentă de drumuri și străzi; instalațiile de evacuare a apelor care nu sunt prevăzute pentru evacuarea apelor în urma viiturilor cu 1 % probabilitate de inundare; starea deplorabilă a albiei; lipsa sau starea tehnică nesatisfăcătoare a instalațiilor hidrotehnice și construcțiilor de protecție împotriva viiturilor; lipsa serviciilor de exploatare a obiectelor din gospodăria apelor.

Straturile apelor freatice cu profunzimea de până la 5 m sunt răspândite în părțile mai joase ale orașului și împrejurimile lui, în luncile r. Bâc și Durllești, pe prima terasă deasupra luncii și la fundul vâlcelor. Uneori, apele freatice ies la suprafață, formând izvoare și sectoare mlăștinoase. Pe pantele abrupte și domoale ale văilor râurilor și vâlcelor, precum și pe terasele joase, apele freatice sunt stratificate de la 5 la 10 m. Pe sectoarele înalte ale orașului se întâlnesc zone separate cu stratificarea nivelului apelor freatice mai puțin de 4 m. Astfel de acumulări lenticulare nu prea mari sunt legate cu priza de apă și se întâlnesc în dealul Telecentru (la cota 205–210 m), la periferia de sud-vest a or. Durllești (la cota 212–214 m) și pe cumpăna apelor între vâlceaua Ialoveni și Schinoasa.

Rocile orizontului acvifer al apelor freatice pe teritoriul orașului sunt depunerile măloase și nisipo-argiloase din luncile și terasele de deasupra luncilor, precum și rocile loessoide și depunerile nisipoase ale spațiilor dintre cumpenele apelor. Stratul impermeabil este constituit din argile sarmațiene, iar în unele cazuri, din argile nisipoase compacte. După compoziția chimică, predomină ape sulfurate, nocive pentru beton.

## 1.1.2 Structura fondului funciar

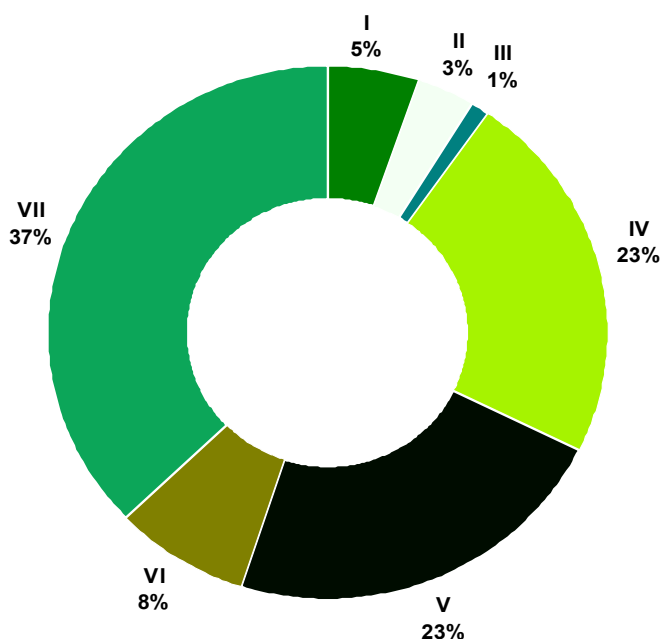
La **01.01.2009 suprafața totală** a fondului funciar a municipiului Chișinău (inclusiv localitățile suburbane) constituia **57 mii ha**, iar **a orașului Chișinău 12,3 mii ha.**

#	Destinații	aria ha	%
I	Agricol	651,50	5,3%
II	Protecției naturii, ocrotirii sănătății etc	412,67	3,4%
III	Fondului apelor	134,01	1,1%
IV	Industrie, transport și telecomunicații	2777,67	22,6%
V	Spații verzi	2801,00	22,8%
VI	Fondul de rezerva	940,00	7,6%
VII	Destinate construcțiilor	4584,35	37,3%
Total		<b>12301,20</b>	<b>100,0%</b>

Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcției funciare

Teritoriul se caracterizează prin **ponderea însemnată a terenurilor pentru construcția** de locuințe, obiective sociale și alte construcții de uz public (**37%** sau 4,6 mii ha), urmate de cele ocupate de **spații verzi (23%** - 2,8 mii ha) și terenurile destinate **industriiei, transportului și telecomunicațiilor (23%** - 2,8 mii ha). Ponderi neînsemnate au suprafețele destinate agriculturii și fondului apelor – 6,6% sau 785 ha.

Figura 1.  
Reprezentarea grafică a categoriilor de terenuri în %



Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcției funciare

### Spații verzi

Conform bilanțului funciar, terenurile din categoria spațiilor verzi constituie 1,66 mii ha. Dar, corespunzător ultimelor rezultate de inventariere efectuate în anul 2009, **suprafața spațiilor verzi este de 2,8 mii ha ce constituie 23%** din fondul funciar. Astfel, unui locuitor al capitalei îi revine cca 36 mp de spații verzi, ceea ce se înscrie în norma generală de 20-50 mp/locuitor, caracteristică pentru orașele balneare. Această mărire semnificativă de suprafață urmează să fie legiferată și reflectată în cadastrul funciar.

Tabelul 2. Spații verzi după categoria de suprafață

min ha	max ha	parcele	aria ha	
0	1	169	62,29	2%
1	4	51	95,30	3%
4	8	11	66,84	2%
8	16	10	111,06	4%
16	302	26	2465,83	88%

Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcției funciare

Spațiile verzi intraurbane sunt amplasate preponderent în partea de nord și vest a orașului, iar scuarurile persistă în toate sectoarele orașului: Ciocana (39,2 ha) și Centru (27,7 ha), Botanica (21,9 ha), mai puține la Râșcani (17,9 ha) și Buiucani (4 ha).

Din punct de vedere altitudinal, teritoriul acoperit cu vegetație forestieră în mun. Chișinău se situează între altitudinile 115-230 m. Formele de relief, prezente în zonele recreative, sunt variate, predominând văi, dealuri, ravene etc.

Prin poziția sa geografică, teritoriul are o climă temperată de tranziție de la temperat maritimă la temperat continentală și aparține regiunii forestiere mediteraneene, cu păduri de foioase, zona pădurilor de silvostepă. Regimul termic al zonei se caracterizează prin valori medii anuale ale temperaturii de 9–10 grade C și cantități medii lunare ale precipitațiilor – de 75 mm.

Majoritatea ecosistemelor ce constituie spațiile verzi din municipiul Chișinău au o atmosferă poluată cu SO<sub>2</sub> și cu alte noxe, a căror concentrație constituie 0,2-0,3 mg/m<sup>3</sup> aer).

Principalul factor poluant îl constituie emisiile de gaze de la transportul auto, cu trafic extrem de intens, reprezentat mai ales de automobile ce nu corespund cerințelor Euro II sau Euro III, urmat de întreprinderile ce ard combustibili fosili (emană cantități însemnate de SO<sub>2</sub>), parțial de evacuarea ilicită a deșeurilor menajere și nerespectarea de către populație a regulilor de agrement în parcuri, păduri etc.

În acest ecosistem nu există o rețea de coridoare verzi, care să facă legătură între parcuri și alte spații verzi compacte.

Orașul Chișinău este cel mai important centru industrial al Republicii Moldova, pe teritoriul căruia funcționează cele mai multe întreprinderi industriale mari precum: „Agromașina”, „Zorile”, „Ionel”, fabrica de sticlă, „Macon”, „Fortan”, CET-1, CET-2, „Termocom” etc. Chișinăul este un nod important de transport. De aici se efectuează principalele legături aeriene, auto și feroviare. Toate acestea produc o mare cantitate de poluanți, care în condiții de relief cu altitudini joase și a unei cantități mici de precipitații favorizează poluarea excesivă a orașului.

Lipsește un sistem administrativ la nivel local de monitorizare și protejare a spațiilor verzi și, din acest motiv, ele sunt expuse riscului degradării și epuizării, fapt ce poate influența negativ asupra mediului înconjurător.

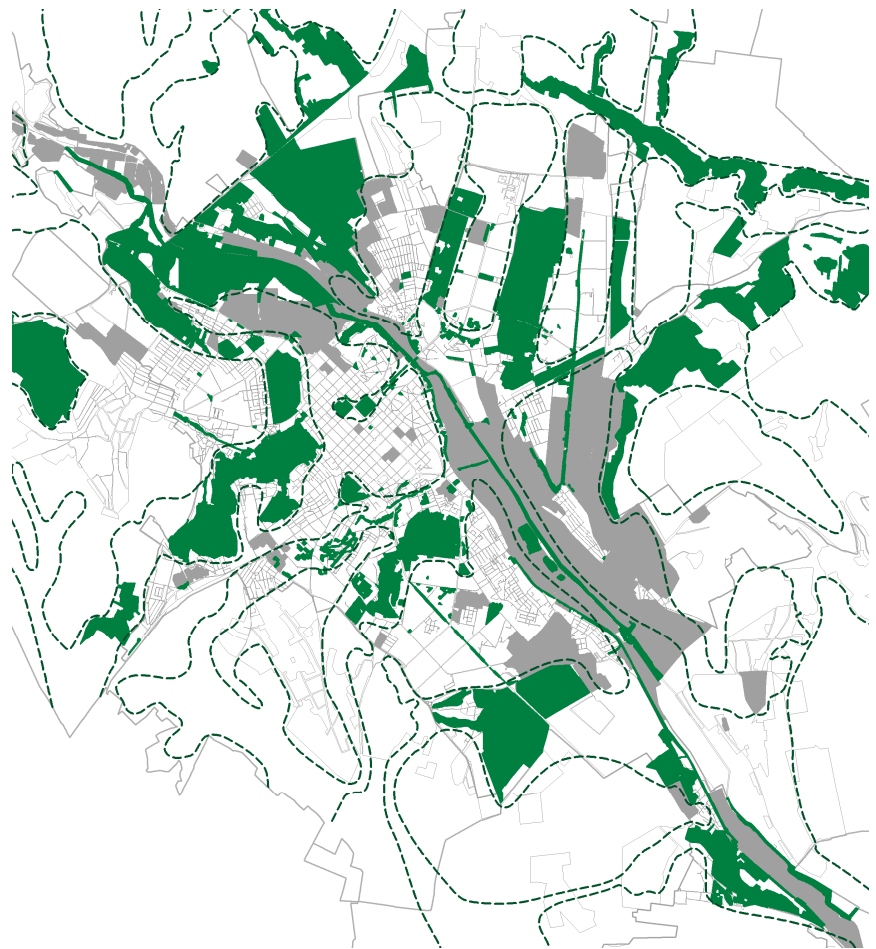
În prezent doar două structuri de nivel central: Inspecția de stat în construcții și Inspectoratul ecologic de stat, au competențe de

control, supraveghere și sancționare a persoanelor vinovate în defrișarea spațiilor verzi sau construcția samavolnică. Autoritatea publică locală are, în prezent, doar funcții de constatare a încălcărilor depistate în teritoriu și informare a organelor centrale competente.

### **Terenuri industriale**

Actualmente, complexul industrial al orașului este format din 19 formațiuni industriale, în care sunt amplasate peste o mie de întreprinderi din diferite domenii de activitate economică (sfera de producere, transport, energetică și comunală), suprafața totală fiind ocupată de formațiunile industriale, ce constituie aproximativ 2777 ha. Cea mai mare parte din potențialul economico-industrial este concentrat în zona nord-estică a mun. Chișinău, în care sunt amplasate 11 formațiuni industriale.

Harta 3. Zone industriale și spații verzi



Sursa: Direcția funciară

## Fondul de rezervă

Rezerva terenurilor prevăzute pentru dezvoltarea oraşului **la începutul anului 2008 constituia 182,26 ha.**

După inventarierea terenurilor din cadrul oraşului utilizând noile tehnologii GIS, analizând bazele de date ale cadastrului funciar, urban şi imobiliar în suprapunere cu planurile orto-foto s-au identificat noi terenuri libere pentru dezvoltare. Respectiv a fost majorat de circa 5 ori fondul de rezervă al oraşului.

**La 01.01.2009 fondul de rezervă al oraşului Chişinău constituia 940 ha.** Această rezervă este formată din circa 700 parcele, cu mărimi de suprafeţe care variază de la 0,04 – 220 ha.

Tabelul 3. Fondul de rezervă după categoriile suprafaţă

min ha	max ha	parcele	aria ha	
0	1	664	124,08	13%
1	2	47	67,36	7%
2	3	14	34,07	4%
3	4	5	18,45	2%
4	221	29	696,81	74%

Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcţiei funciare

Circa 30% din fondul de rezervă este asigurat cu infrastructură edilitară şi socială, care, la moment, poate fi valorificat fără intervenţii serioase în infrastructura urbană, iar 70% din fondul rezervă urmează să fie studiat şi planificat prin elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale şi de Detaliu şi reglementate în Regulamentul local de urbanism.

### 1.1.3 Forme de proprietate

Structurarea fondului funciar după formele de proprietate include:

- **Terenuri proprietate publică a or. Chişinău** – 8135 ha sau 66,1% din suprafaţă. Cea mai mare parte a terenurilor sunt cele destinate pentru construcţii şi curţi, precum şi terenurile destinate spaţiilor verzi care deţin 93,8 % din total (8,1 mii ha);
- **Terenuri proprietate publică a statului** – 2556 ha sau 20,8% din suprafaţa totală (includ terenuri ale fondului silvic, fondului apelor, ocupate de drumuri naţionale şi regionale, terenuri destinate protecţiei naturii, pentru construcţii, precum şi terenuri destinate industriei şi infrastructurii edilitare);
- **Terenuri proprietate privată** – 1609 ha, ce constituie 13,1% din totalul de terenuri, fiind ocupate preponderent de construcţii şi curţi.

Tabelul 4. Structura terenurilor după formele de proprietate

	Forma de proprietate	Aria (ha)	%
I	Publică de stat	2556.27	20,8%
II	Privată	1609.42	13,1%
III	Publică municipală	8135.51	66,1%
	<b>Total</b>	<b>12301.2</b>	<b>100,0%</b>

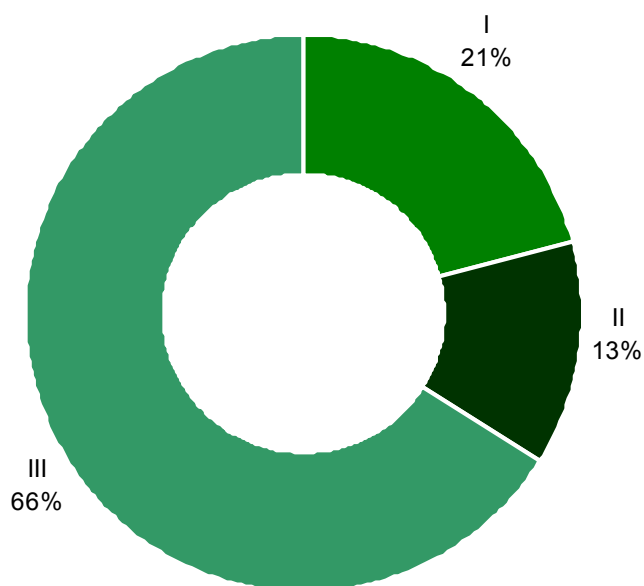
Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcţiei funciare

Terenurile din proprietate municipală, comparativ cu celelalte forme de proprietate, alcătuiesc cea mai mare parte din suprafaţă, observându-se o diminuare anuală cu circa 2%. Acest fapt se



datorează desfășurării reformelor funciare de împrumietărire (privatizare a terenurilor).

Figura 2.  
Reprezentarea grafică  
a formelor de  
proprietate (%)



Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcției funciare

În conformitate cu prevederile Legii nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, toate terenurile urmează să fie clasificate după cum urmează:

1. Terenuri din domeniul public al statului;
2. Terenuri din domeniul privat al statului;
3. Terenuri din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale;
4. Terenuri din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale.

Însă, evidența cadastrală existentă divizează forma de proprietate în trei categorii: a unității administrativ-teritoriale, publică a statului și privată. Această modalitate de evidență contravine prevederilor legii sus-menționate și nu permite o evidență clară a terenurilor domeniului public (cum ar fi cele aferente grădinițelor de copii, școlilor, instituțiilor publice etc).

## 1.2 Valoarea economică a resurselor funciare

### 1.2.1 Valoarea de piață

Prețul de piață al terenurilor, în ultimii ani (2006-2008), a cunoscut o creștere semnificativă. Prețul terenurilor în orașul Chișinău variază, de la caz la caz, și depinde de poziționarea geografică, posibila destinație funcțională a construcției de pe terenul respectiv, gradul de dotare a infrastructurii edilitare, de prezența căilor de transport și comunicații, starea ecologică a zonei, prezența în vecinătate a spațiilor verzi, a întreprinderilor industriale, perspectiva urbanistică a zonei etc.

Cele mai mari prețuri ale pământului sunt stabilite în sect. Buiucani și Centru, iar cele mai mici în zonele industriale ale sectorului Ciocana. În medie **un metru pătrat** de teren în Chișinău costa la 01.09.2009 - **153 EURO**.

Tabelul 5. Prețul de piață  
1 mp/EURO

Sectorul administrativ	Prețul minim	Prețul maxim	Prețul mediu
Botanica	17.5	190	103.75
Buiucani	11	500	255.5
Centru	30	400	215
Ciocana	15	125	70
Râșcani	40	200	120
<b>Media pe mun. Chișinău</b>	<b>22.7</b>	<b>283</b>	<b>152.85</b>

Sursa: Bursa „Lara”. Analiza pieței imobiliare în mun. Chișinău, 2009

**După valoarea lor, terenurile pot fi împărțite convențional în 5 categorii (de prețuri)**

La **prima categorie** se referă teritoriile amplasate în zona istorică a capitalei, fiind conturată de perimetrul străzilor Ion Creangă, V. Belinski, Vasile Lupu, Alexe Mateevici, Vasile Alecsandri, Pan Halippa, Lev Tolstoi, București, Ciuflea, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt. Prețul unui metru pătrat variază între **240 și 500 Euro**.

**Categoria a II-a** este cuprinsă de nucleul istoric, situat între str. Albișoara și Mihai Vitazul, bd. Iu. Gagarin și Ștefan cel Mare și Sfânt, precum și teritoriile sectoarelor Centru, Buiucani, Botanica, limitrofe zonei istorice, unele terenuri din sectoarele Râșcani și Ciocana. Acestei categorii îi revine cel mai înalt nivel de confort de habitat. Un metru pătrat costă **120-240 Euro**.

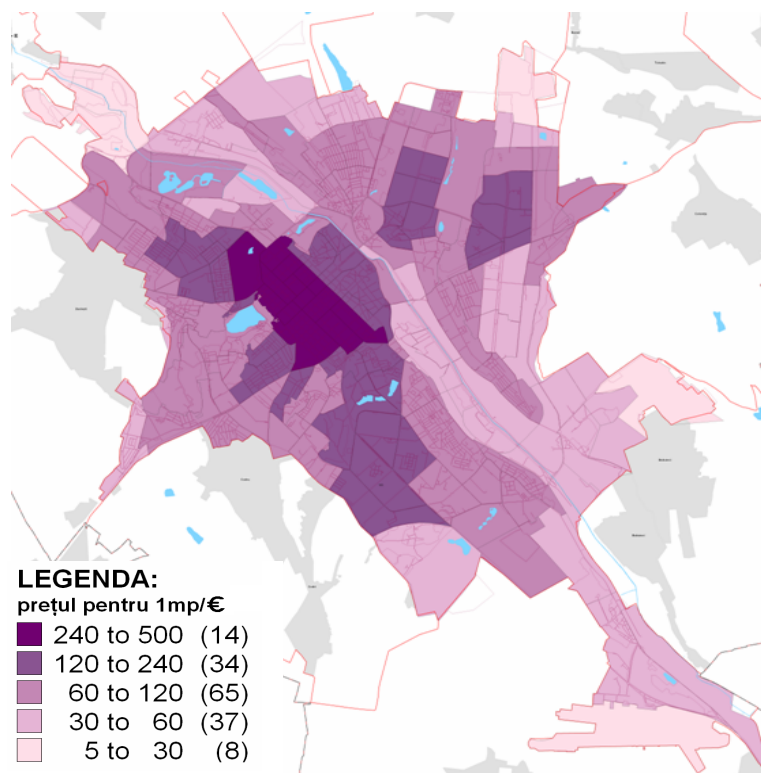
**Categoria a III-a** de terenuri se referă la celelalte teritorii din zonele locative ale sectoarelor urbei, fiind cea mai răspândită în capitală. Aceste terenuri se caracterizează printr-un nivel mediu de dotare edilitară, de asigurare cu transport și comunicații, fiind amplasate în apropierea întreprinderilor industriale, costul unui metru pătrat de teren de la **60 - 120 Euro**.

Terenurile din **categoria a IV-a** acoperă suprafețe considerabile și se referă, în general, la zonele cu platforme și noduri industriale. Prețul terenului variază între **30 - 60 Euro**.

La **categoria a V-a** sunt atribuite teritoriile de producere cu nivel sporit de nocivitate, risc tehnogen, zonele de protecție

Harta 4. Valoarea resurselor funciare în or. Chișinău, Euro / 1 mp (în paranteze numărul de parcele / loturi existente)

sanitară ale acestora, aeroportul cu toate serviciile aferente și terenurile cu anumite interdicții. Aici se înregistrează cele mai scăzute prețuri : **8 - 30 Euro**, iar în cazuri separate și a câte 2 euro puntru un mp.



Sursa: Bursa „Lara”

Zonarea terenurilor după valoare este direct proporțională atractivității și interesului investițional. Tendințele ultimei perioade de timp reflectă extinderea treptată a spectrului de interese investiționale de la centru spre periferii.

## 1.2.2 Evoluția cererii – ofertei pe piața primară și secundară

### Caracteristica generală

Piața loturilor de teren cu destinație nelocativă (comercială și industrială), începând cu anul 2003, s-a bucurat de o cerere înaltă, cauzele fiind creșterea bunăstării populației, intrarea în țară a tot mai mulți bani din partea cetățenilor Republicii Moldova care muncesc peste hotare, investițiile străine în creștere continuă.

În ceea ce privește piața primară, cererea a prevalat asupra ofertei, atât în perioada de până la începutul crizei financiare (până în a II-a jumătate a anului 2008), cât și în perioada dominării crizei financiare și politice. Acest fapt are 2 explicații:

- Procedura identificării și expunerii la vânzare prin licitație a terenurilor publice este imperfectă, ceea ce nu satisface cererea de loturi de teren în or. Chișinău, astfel formându-se un circuit închis, fiind operabilă doar piața funciară secundară;

Prețurile terenurilor publice expuse la vânzare prin licitații, ca regulă, sunt mai joase decât prețurile de pe piața secundară,

dar acest moment se adevărește doar în cazul creșterii numărului de licitații funciare (frecvența min. 3-4 luni).

Pe piața funciară secundară, până la sfârșitul primei jumătăți a anului 2008 cererea era superioară ofertei, cauza fiind aceeași – lipsa pieței primare. Stagnarea creșterii economice s-a resimțit cu o scădere a prețurilor pe piața secundară, care s-au diminuat cu aproximativ 30-50%.

### **Destinațiile solicitate pe piață**

Analizând destinația loturilor și anume acele de tip nelocativ, constatăm că cererea maximală este la terenurile comerciale și anume cele amplasate pe arterele principale ale orașului pe care pot fi construite spații comerciale, și cu cât suprafața este mai mică, cu atât cererea este mai mare (suprafețele optime 3-10 ari).

Loturile cu destinație comercială amplasate în interiorul cartierelor se bucură de o cerere relativ scăzută.

Vorbind despre terenurile cu destinație industrială, putem spune că cererea la astfel de loturi a scăzut cel mai mult (cu aproximativ 50-60%), dar în cazul prețurilor adecvate, pe piață există cerere la loturile industriale cu suprafețe de 20-40 ari pe străzile (în descreștere) Uzinelor, Petricani, Varnița, Muncești. Mai scăzută este cererea pe str. Industrială.

În cazul în care suprafețele terenurilor industriale sunt de 1,5 ha și mai mult, cererea descrește brusc.

### **Evoluția ofertei**

În ceea ce privește **oferta pe piața primară**, din anul 2003 ea a scăzut brusc din cauza micșorării numărului de licitații funciare. Ceea ce apărea îndeosebi pe piața primară erau terenurile aferente construcțiilor pe care erau încheiate contracte de arendă funciară și care au fost date la privatizare. Din cauza activității instabile a autorității publice locale, cauzate de diferiți factori, perioada de privatizare a terenurilor aferente obiectivelor private este tergiversată. La aceasta se adaugă și procedurile complicate și competențele administrative neconcordante cu reglementările de norme din legislația domeniului funciar.

Evoluția **ofertei pe piața secundară** o putem caracteriza astfel, din anul 2003 ea treptat a scăzut și pe piață apăreau tot mai puține loturi de teren atractive pentru cumpărători, iar cea mai mică ofertă a fost stabilită în I-a jumătate a anului 2008.

Odată cu apariția crizei financiare oferta s-a mărit treptat. Îndeosebi s-a mărit oferta terenurilor cu destinație industrială și a celor din interiorul cartierelor. Dar, analizând ofertele loturilor cu suprafețe mici și medii amplasate în preajma traseelor principale din or. Chișinău, se poate constata că oferta este destul de mică și uneori apar dificultăți în căutarea unui teren atractiv de acest tip.

### **Evoluția prețurilor**

**Pe piața primară**, luând în considerație terenurile aferente construcțiilor, prețurile au fost impuse direct de prețul normativ al terenurilor și anume de tarifele de calcul ale prețului normativ și coeficientului de micșorare care, periodic, se utilizează la calculul prețului normativ.

Analizând ofertele terenurilor vândute la licitațiile publice, prețurile finale nu totdeauna pot fi luate în considerație deoarece, din cauza licitațiilor foarte rare, se forma o cerere acumulată excesiv, care deseori aducea la un preț foarte înalt și fixat, în special, la finele licitației. Din aceste motive, câștigătorul licitației nu era în stare să-l achite.

În ceea ce privește **piața secundară** evoluția prețurilor în perioada 2003-2009 se prezintă, după cum urmează:

- 2003-2004 cu o creștere de 25%;
- 2004-2005 cu o creștere de 40-45%;
- 2005-2006 cu o creștere de 65-70%;
- 2006-2007 cu o creștere de 100-105% (cauza creșterii a fost schimbarea echivalentului sumei din dolari în euro);
- 2007-2008 cu o creștere de 45-50%;
- 2008-2009 cu o scădere de 25-30%.

\*Sursa: Bursa „Lara”. Analiza pieței imobiliare în mun. Chișinău, rapoarte anuale și trimestriale.

### 1.2.3 Tendințe pe piața funciară în contextul recesiunii economice

După o creștere continuă pe parcursul a opt ani a pieței imobiliare și, îndeosebi, a pieței funciare, atât agenții economici, cât și persoanele fizice active nu s-au așteptat la o recesiune atât de bruscă.

Din cauza scăderii prețurilor o astfel de categorie de oferte, precum achiziționările investiționale ale terenurilor, practic au dispărut de pe piața funciară. Respectiv, categoria de persoane care efectua achiziționări până la criză, acum este în așteptarea timpurilor mai favorabile, în speranța că, în curând, va fi posibilă procurarea terenurilor la un preț mai mic.

O altă cauză a micșorării cererii în contextul recesiunii economice sunt veniturile companiilor. Indiferent de genul de activitate, acestea s-au micșorat catastrofal, iar creditele bancare sunt la moment un instrument financiar destul de complicat. Astfel, chiar dacă persoana va dispune de resurse financiare pentru achiziționarea unui lot de teren, aceasta nu va fi în stare să și-l construiască.

Investițiile străine, care până la recesiune erau în creștere, acum practic au dispărut. Dacă în perioada creșterii intense a cererii la loturile de teren, proprietarii lor nu prea erau cointeresați întru perfectarea unor astfel de documente de construcție ca: certificatul de urbanism, proiectul de construcție, autorizația de construcție, care, de altfel, lucrările date împreună cu riscul și cheltuielile adăugătoare de dezvoltare a terenului, rămâneau pe seama cumpărătorului. În prezent, vânzătorul pentru a-și putea vinde lotul, în termeni și la un preț convenabil, este nevoit să perfecteze de sine stătător aceste documente.

#### **Valoarea de piață a terenurilor în diferite zone ale orașului**

Valoarea de piață a terenurilor este stabilită în funcție de zonă și destinație, ce constituie în medie:

### Destinație comercială (socio-culturală):

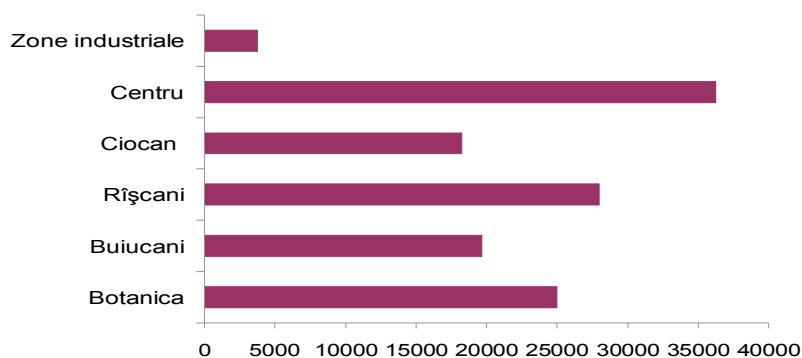
- sect. Botanica – 15000-25000 Euro/1ar (max. bd. Decebal și Dacia - 25000-35000 Euro/1ar);
- sect. Buiucani – 9000-20000 Euro/1ar (max. bd. Ștefan cel Mare și str. Ion Creangă (Flacăra)-20000-30000 Euro/1ar);
- sect. Râșcani – 17000-25000 Euro/1ar (max. str. Kiev și bd. Moscova - 30000-40000 Euro/1ar);
- sect. Ciocana – 9000-17000 Euro/1ar (max. bd. Mircea cel Bătrân și str. Alecu Russo - 20000-27000 Euro/1ar);
- sect. Centru – 25000-35000 Euro/1ar (max. bd. Ștefan cel Mare și str. Alexe Mateevici – 75000-100000 Euro/1ar).

### Destinație industrială:

- 3000 – 6000 Euro/1ar (max. str. Uzinelor, Petricani, Varnița – 5000-10000 Euro/1ar);

*Valoarea de piață a terenurilor în diferite zone ale orașului Chișinău (EURO)*

Figura 3. Valoarea de piață a terenurilor în diferite zone ale orașului Chișinău (Euro)



Sursa: Bursa „Lara”. Analiza pieței imobiliare în mun. Chișinău, 2009

În prezent, piața funciară se află într-o perioadă de recesiune și aceasta situație se va mai menține, estimativ, până în a II-a jumătate a anului 2010.

De fapt, această situație se datorează crizei financiare, lipsei licitațiilor funciare publice, procedurii de privatizare complicate a terenurilor aferente obiectivelor private, procedurii îndelungate și complicate de aprobare a documentației de proiect, de autorizare a procesului de construcție și, nu în ultimul rând, lipsei sau neatractivității ofertelor de creditare din partea sectorului bancar.

## 1.3 Cadrul normativ privind gestionarea resurselor funciare

### 1.3.1 Politici funciare naționale și locale

#### Reglementarea dreptului de proprietate asupra terenurilor

În perioada de tranziție la economia de piață, în Republica Moldova au fost implementate mai multe etape ale reformei funciare, în special după punerea în aplicare a Codului funciar (01.01.1992).

**Legea cu privire la proprietate** (nr. 459-XII din 22.01.91; în vigoare din 30.06.1991; abrogată, din 30.03.2007) a introdus pentru prima dată în sistemul de drept național instituția proprietății private, inclusiv asupra terenurilor. Legea cu privire la privatizare (nr. 627-XII din 04.07.91; în prezent **abrogată**) a prevăzut în art. 3 pentru prima dată posibilitatea privatizării terenurilor.

În temeiul Hotărârii de Guvern nr. 561 din 01.09.92, pentru prima dată s-au înființat servicii pentru reglementarea de stat a regimului proprietății funciare și reforme funciare pe lângă autoritățile administrației publice.

Adoptarea noului cadru legislativ privind regimul proprietății, confirmarea de către Constituția Republicii Moldova a **dreptului de proprietate privată asupra pământului** a servit drept bază pentru reformarea relațiilor imobiliare, în general, și celor funciare, în particular, redistribuirea în masă a patrimoniului, transmiterea lui în proprietate privată (deetatizarea).

Odată cu adoptarea Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, pământul a fost plasat efectiv în circuitul civil. Vechiul sistem de evidență a bunurilor imobile, inclusiv înregistrarea lor separată (pământul – de către autoritățile administrației publice locale, construcțiile - BIT), dar în condițiile economiei de piață s-a dovedit a fi neeficient.

Urmare a studierii minuțioase a experienței țărilor europene în domeniul cadastrului a fost elaborată și aprobată de Parlament Legea cadastrului bunurilor imobile, care prevede un sistem de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, ce corespunde cerințelor actuale. Pentru implementarea acesteia, a fost aprobat Programul de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, prin Hotărârea de Guvern nr. 1030 din 12.10.98.

#### Crearea cadrului instituțional de gestionare a resurselor funciare

Una din principalele măsuri de bază pentru realizarea Programului a fost: crearea cadrului legislativ și normativ pentru implementarea Cadastrului bunurilor imobile; elaborarea propunerilor de modificare a legislației în domeniu, precum și elaborarea legii privind estimarea valorii bunurilor imobile; finalizarea procesului de împrumutarea a cetățenilor cu pământ; înregistrarea primară masivă a bunurilor imobile; elaborarea și implementarea mecanismului de estimare a bunurilor imobile;

crearea sistemului informațional al Cadastrului.

Înregistrarea primară masivă a presupus realizarea unui complex de lucrări organizatorice și cadastrale: identificarea și formarea bunurilor, descrierea lor și a titularilor, eliberarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren (pentru loturile de pe lângă casă), precum și înregistrarea bunurilor și titularilor în registrul bunurilor imobile, fără cererea titularilor de drepturi.

Agenția Relații Funciare și Cadastru, în comun cu autoritățile administrației publice centrale și locale, este împuternicită de Guvern să asigure în continuare realizarea și monitorizarea activităților prevăzute în Program, precum și obținerea fondurilor extrabugetare (donații, granturi, credite, contribuții ale organizațiilor internaționale), în scopul asigurării și finalizării, în termenele stabilite, a lucrărilor prevăzute. La acest capitol, în mun. Chișinău, pentru asigurarea coordonării acțiunilor privind împrăștierea cetățenilor cu pământ, înregistrarea titularilor, a fost semnat un Memorandum între Agenția Relații Funciare și Cadastru și Primăria municipiului Chișinău.

## **Privatizarea terenurilor**

Transmiterea în proprietate a loturilor de pământ de pe lângă casă, în Chișinău, s-a efectuat de către autoritățile administrației publice locale, concomitent cu efectuarea înregistrării primare masive, la cererea proprietarilor caselor de locuit, în conformitate cu prevederile Regulamentului, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 984 din 21.09.98 "Cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrăștiere".

Legea nr. 1217-XIII din 25.06.97 „Cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998” (ieșită din vigoare prin **ajungerea la termen, la 01.01.2007**) a stabilit politica de privatizare a terenurilor proprietate publică aferente obiectelor private, inclusiv nefinalizate, cu altă destinație decât cea locativă. Procesul se desfășoară la cererile persoanelor în drept, în condițiile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat de Guvern.

Ca un stimulent din partea statului, în vederea privatizării terenurilor aferente, a fost stabilită posibilitatea procurării acestora în rate, achitând inițial 25% din preț, restul eșalonat pe un termen de până la 10 ani (începând cu 14.11.2008 – prima rată 50%, iar restul eșalonat în rate până la trei ani). De asemenea, în diferite perioade a funcționat regula privind aplicarea coeficientului de diminuare a prețului de vânzare a terenului aferent proprietate publică. Începând cu 01.01.2009, pentru terenurile destinate construcțiilor din Chișinău se aplică coeficientul 0,9 puncte, iar pentru terenurile cu destinație agricolă, loturile de pământ de pe lângă casă și terenurile întovărășirilor pomicole - 0,3 puncte.

## **Introducerea noului impozit funciar (pe bunurile imobiliare)**

În scopul realizării prevederilor Legii nr. 989-XV din 18.04.2002 "Cu privire la activitatea de evaluare", Guvernul a aprobat Programul de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile și impozitare (Hotărârea nr. 670 din 09.06.2003). Scopul principal al Programului a constituit crearea cadrului normativ-metodologic al evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării și dezvoltarea unui sistem automatizat eficient de evaluare, unic pe întreg teritoriul Republicii Moldova, precum



și asigurarea intereselor statului în domeniul impozitării bunurilor imobile.

Sistemul de evaluare a bunurilor imobile privind impozitarea constituie o parte componentă a sistemului cadastrului bunurilor imobile, reprezentând un ansamblu de acțiuni, norme și mijloace necesare pentru estimarea valorii bunurilor imobile în vederea determinării bazei impozabile. Din contul obiectelor identificate, evaluate și impuse fiscal în procesul desfășurării lucrărilor de înregistrare masivă urmează a se extinde baza impozabilă.

Pe parcursul implementării sistemului de evaluare a bunurilor imobile, în scopul impozitării, au fost realizate acțiunile primordiale ale Programului: crearea unui cadru juridic necesar pentru funcționarea sistemului și elaborarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile. Au mai fost implementate un șir de proiecte-pilot, susținute de Agenția Suedeză pentru Dezvoltare Internațională (SIDA), care au contribuit esențial la impulsivitatea procesului de evaluare a bunurilor imobile în acest sens.

### **Constrângeri ale procesului de înregistrare a dreptului de proprietate**

Lipsa reglementărilor juridice privind necesitatea înregistrării de către agenții economici a bunurilor imobile tergiversează procesul de evaluare a bunurilor acestora. Totodată, persistă discordanțe între prevederile actelor normative în vigoare ce reglementează domeniul cadastrului bunurilor imobile și evaluarea acestora. Autoritățile administrației publice locale nu dispun de o informație amplă privind bunurile imobile comerciale și industriale și titularii de drepturi patrimoniale asupra acestora.

La înregistrarea dreptului de proprietate municipală asupra bunurilor imobile în Registrul corespunzător, Oficiul cadastral teritorial înscrie în calitate de proprietar al acestora „administrația publică locală” (sau „APL”, sau Primăria), fapt ce nu corespunde legislației în vigoare. Această practică este urmare a faptului că se confundă titularii dreptului de proprietate (statul sau unitățile administrativ-teritoriale) cu titularul dreptului de administrare generală (autoritățile publice respective). Astfel, în calitate de proprietar trebuie să fie specificată unitatea administrativ-teritorială respectivă (municipiul Chișinău).

O problemă cu adevărat importantă și cu risc litigios major, constituie faptul că Oficiul cadastral teritorial, la înregistrarea primară a terenurilor proprietate municipală din intravilanul Chișinăului, în majoritatea cazurilor, în dreptul proprietarului terenului a trecut eronat înscrierea „Republica Moldova”, în locul înscrierii corecte „municipiul Chișinău”. Au fost depistate cazuri, când chiar terenurile proprietate municipală date în arendă în baza contractelor de arendă înregistrate în registrul bunurilor imobile au fost trecute în registru după „Republica Moldova”. Aceste cazuri dovedesc faptul că Oficiul cadastral a ignorat prevederile legislației în vigoare la înregistrarea proprietății municipale. Corectarea cât mai grabnică a acestei erori este deosebit de importantă, chiar primordială. Situația dată deja a creat multiple dificultăți, inclusiv în procese judiciare, deoarece art. 497 (Prezumția caracterului autentic și complet al datelor din registrul bunurilor imobile din Codul civil, la alin. (1) prevede că „înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară”).

Dreptul de proprietate municipală asupra terenurilor din intravilanul localității se prezumă. Conform prevederilor art. 42 din Codul funciar „terenurile din intravilan constituie proprietate municipală”, iar art. 1 (6) din Legea nr. 523 din 16.07.99 „Cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale” declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii nr. 191-XIV din 12.11.98 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată.

La acest compartiment, Legea cadastrului bunurilor imobile, în art. 57 (1) stabilește că „în cazul în care titularul de drepturi nu deține documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova sau al unității administrativ-teritoriale respective, conform legislației, în limitele hotarelor demarcate pe teren.

Din aceste considerente, în perspectiva cea mai apropiată, se impune verificarea tuturor terenurilor proprietate municipală, pe care autoritatea locală le consideră ca și înscriere eronată în cadastru. Autoritatea publică locală va interveni pentru înscrierea drepturilor de proprietate pe terenurile care aparțin municipalității și pentru aceasta va identifica toate terenurile și le va lua la evidență.

### **Problemele delimitării terenurilor**

În a doua jumătate a anului 2004, în municipiul Chișinău s-a desfășurat în masă procesul de delimitare a terenurilor proprietate publică organizat în temeiul Legii nr. 981-XIV din 11.05.2000 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor și Hotărârii de Guvern nr. 837 din 14.08.2001 „Despre unele măsuri privind delimitarea terenurilor proprietate publică”, care s-a finalizat cu adoptarea deciziilor Consiliului municipal Chișinău nr. 16/67 din 28.12.2004 și nr. 20/18 din 15.03.2005.

Propunerile privind aprobarea listei prealabile a terenurilor proprietate publică a statului au parvenit din partea Institutului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului. Delimitarea terenurilor proprietate publică se finalizează cu înregistrarea terenurilor în registrul bunurilor imobile, în temeiul actelor administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislația în vigoare, de la data adoptării lor.

Conform procesului stabilit de Legea nr. 981-XIV din 11.05.2000 și Hotărârii de Guvern nr. 837 din 14.08.2001, precum și instrucțiunii corespunzătoare, după sistematizarea actelor respective, Agenția Relații Funciare și Cadastru urma să înainteze Guvernului Republicii Moldova propuneri privind aprobarea terenurilor proprietate a statului din municipiul Chișinău și înregistrarea acestora în registrul bunurilor imobile.

Procesul de delimitare a terenurilor proprietate publică nu a finalizat, pe motiv că prin hotărârea Curții Constituționale nr. 12 din 21.04.2005, s-au declarat neconstituționale Legea nr. 981-XIV din 11.05.2000 și Hotărârea de Guvern nr. 837 din 14.08.2001 (dar și un șir de hotărâri de Guvern prin care s-au aprobat terenurile proprietate publică a statului în unele unități administrativ-teritoriale). Astfel, Curtea a constatat că art. 2

alin.(3) din lege, potrivit căruia „litigiile privind stabilirea hotarelor terenurilor se soluționează de către Guvern”, contrazice art. 20 și art. 114 din Legea Supremă, care statuează că justiția se înfăptuiește, în numele legii, numai de instanțele judecătorești și nici o lege nu poate îngreuna accesul liber la justiție. De asemenea, „contrazice principiilor de bază privind administrația publică locală, consfințite în art. 109 din Constituție și dezvoltate în Codul funciar, în domeniul respectiv. Astfel, Codul funciar, care are putere juridică superioară față de legea ordinară, prevede în art. 9 și art. 10 că stabilirea suprafețelor de teren din cadrul raionului și municipiului, satului (comunei) care rămân în proprietatea statului ține de competența consiliilor unităților administrativ-teritoriale respective. De asemenea, în competența consiliilor intră retragerea dreptului de proprietate asupra terenurilor în condițiile prevăzute de lege”.

După adoptarea Legii nr. 91-XVI din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, procesul de delimitare urmează a fi finalizat.

Începând cu anul 2008, în scopul majorării plăților percepute la buget din gestionarea terenurilor municipale, Consiliul municipal Chișinău a adoptat și promovat o politică de stabilire a plății de arendă pentru terenurile aferente obiectivelor care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile (preponderent pavilioane, terase de vară etc.) în cuantum de 10 % din prețului normativ al terenului, la care se adaugă cheltuielile de infrastructură. În cazul vânzării terenurilor, s-a adoptat politica de achitare a prețului terenului de către cumpărători la o plată unică.

### 1.3.2 Cadrul normativ – legislativ

#### **Lista actelor normativ-legislative**

Soluționarea chestiunilor privind gestionarea resurselor funciare municipale are la bază, în principal, dispozițiile următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994;
- Codul funciar nr. 828-XII din 25.12.1991;
- Legea nr. 1247-XII din 22.12.1992 privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrului funciar de stat și monitoringului funciar;
- Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;
- Legea nr. 1543-XIII din 25.02.98 a cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 354-XV din 28.10.2004 privind formarea bunurilor imobile;
- Legea nr. 91-XVI din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor;
- Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice;
- 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;
- Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din

- 16.12.2008;
- Regulamentul cu privire la modul de atribuire, modificare a destinației și schimbul terenurilor, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1451 din 24.12.2007.

Prevederile legislației funciare sunt completate de regulile generale în materie de contracte, bunuri și drepturi asupra acestora stabilite de Codul civil, precum și de regula generală privind administrarea bunurilor proprietate municipală stabilită de Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală - înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor se efectuează prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

### **Constituția Republicii Moldova**

Consacră două forme de proprietate: publică și privată, proprietatea publică aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale. Statul ocrotește în egală măsură ambele tipuri de proprietate. De asemenea, statul trebuie să asigure exploatarea rațională a pământului și a celorlalte resurse naturale, în concordanță cu interesele naționale.

### **Codul funciar**

Pus în aplicare din 01.01.1992, a instituit 7 categorii de terenuri ale fondului funciar și regimurile juridice ale acestora, competența autorităților publice centrale și locale în domeniul relațiilor funciare, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren, reguli generale de atribuire, înstrăinare, retragere a terenurilor, drepturi și obligații ale deținătorilor de terenuri. De menționat că, la acea etapă de dezvoltare a legislației funciare naționale, Codul funciar în art. 34 prevedea că plata pentru folosirea terenului se încasează anual sub formă de impozit funciar sau plată de arendă, adică admitea folosirea terenurilor proprietate publică cu titlu gratuit (doar cu achitarea impozitului funciar). Odată cu modificarea art. 15 din Codul funciar (începând cu 18.05.2007), asociațiile obștești au fost excluse din categoria de persoane care puteau beneficia de terenuri în folosință gratuită pentru desfășurarea activității lor.

Prin Legea organică nr. 1006-XV din 25.04.2002 a fost introdus art. 15 (în vigoare din 06.06.2002) care a instituit o normă obscură, anume că "proprietarul bisericii și altor construcții de pe lângă ea este concomitent și proprietarul terenurilor aferente în hotarele existente". Nici un act normativ anterior sau posterior acestei norme nu a reglementat cum poate avea loc o astfel de deetatare a terenurilor. Mai mult, există o coliziune cu norma prevăzută de art. 10 alin. (8) din Legea privind administrarea și deetatarea proprietății publice „Nu se permite înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat a bunurilor domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale, cu excepția cazurilor în care aceste bunuri: a) se înstrăinează cu titlu gratuit persoanelor fizice pentru lichidarea consecințelor calamităților naturale; b) se înstrăinează cu titlu gratuit în procesul privatizării, conform art. 43 alin.(3) din lege; c) reprezintă terenuri care se atribuie persoanelor fizice pentru construcția de case individuale, în conformitate cu legea”.

Prin Legea organică nr. 173-XIV din 22.10.98 (în vigoare din 03.12.98), din conținutul art. 11 a fost exclus cuvântul "municipii". Așadar, autoritățile administrației publice locale

atribuie fără plată familiilor nou-formate sectoare de teren din rezerva intravilanului până la epuizarea acestora pentru construcția caselor de locuit, anexelor gospodărești și grădini: în orașe – de la 0,04 până la 0,07 hectare, în localități rurale – până la 0,12 hectare. Prin urmare, nu este clar dacă această normă urmează a fi aplicată și în municipiul Chișinău, deoarece chiar în art. 14 din Constituție este statuat că "capitala Republicii Moldova este orașul Chișinău". Începând cu anii 2003-2004 și până în prezent, în lipsa unor reglementări clare în acest sens, în Chișinău nu s-a aplicat norma în cauză, toate terenurile pentru astfel de construcții fiind expuse la licitație.

Actualmente, multiple norme ale Codului funciar s-au învechit, căzând în desuetudine sau devenind caduce, persistând necesitatea aprobării unui nou Cod funciar, în concordanță cu noile relații ale economiei de piață și cerințele de armonizare legislativă, ca urmare a tendinței de integrare europeană.

**Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și cadrul regulator aferent**

A stabilit, în special, normele legislative privind vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică, inclusiv loturilor pomicole, loturilor de pământ de pe lângă casă, loturilor de pământ destinate construcțiilor în localități. A instituit noțiunea de preț normativ al pământului, care se aplică la vânzarea-cumpărarea și arendarea terenurilor. A stabilit modalitățile de calculare a prețului normativ și a plății de arendă a terenurilor proprietate publică (art. 10).

Întru asigurarea executării Legii, Guvernul a aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, în primă redacție la 23.10.96. În prezent, fiind în vigoare din 19.12.2008 și aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008. Acesta a stabilit condițiile și modul de vânzare-cumpărare (privatizare) a terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor private, inclusiv a celor nefinalizate. A indicat coeficienții aplicați la calcularea prețului de vânzare, a stabilit modelul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

Până la intrarea în vigoare, începând cu 14.11.2008, a modificărilor operate în Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 (prin Legea nr. 210-XVI din 17.10.2008), vânzarea-cumpărarea tuturor terenurilor proprietate publică se efectua de către autoritățile publice locale cu acordul autorității împuternicite de Guvern. Începând cu această dată, terenurile proprietate publică a statului (domeniul privat) se vând de către autoritatea abilitată a statului, iar terenurile proprietate publică municipală (domeniul privat) se vând de către consiliile locale, fără alte autorizări suplimentare. Conform aceluiași modificări, din atribuțiile autorităților publice locale a fost exclusă posibilitatea de vânzare a terenurilor la preț liber, rămânând prerogativa de vânzare doar la preț normativ, prin concurs sau la licitație. Legiuitorul nu s-a referit și la modalitatea de vânzare a terenurilor nefuncționale (altele decât terenurile de pe lângă casele de locuit), care după parametri și amplasare, nu pot fi amplasate obiective cu funcții de sine stătătoare (obiecte de drept independente). Până la modificările operate, autoritățile publice locale vindeau aceste terenuri la preț liber, ceea ce asigura o eficiență sporită a soluției date, atât pentru bugetul public, cât și pentru destinatari.

Este necesar de remarcat faptul că, norma prevăzută la art. 4

alin. (10) din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 (în vigoare din 23.12.2005) nu a fost suficient de reușită, deoarece presupune ca terenurile de pe lângă casă transmise în folosință temporară și cele supranormă urmează a fi înstrăinate sau date în arendă persoanelor în drept. Aceasta, deoarece toate relațiile funciare stabilite de autoritățile publice locale cu persoanele fizice care sunt deținători de terenuri aferente caselor de locuit, și chiar cu asociațiile de coproprietari ce gestionează blocuri locative, au fost cu titlu gratuit. Norma dată însă pune în situații inechitabile persoanele respective, de a beneficia de aceste terenuri, exclusiv cu titlu oneros, ceea ce constituie o discriminare în raport cu ceilalți deținători.

Pentru stimularea procesului de privatizare, începând cu 01.01.2009, la vânzarea terenurilor aferente utilizate în procesul tehnologic, legiuitorul a introdus un coeficient de micșorare a prețului de vânzare a terenurilor – 0,9 (în cazul terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă și al terenurilor întovărășirilor pomicole – 0,3).

Există o neconcordanță dintre normele Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997 și Regulamentului aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008, care obligă consiliul local să adopte deciziile cu privire la privatizarea terenurilor aferente în termen de o lună de la depunerea cererii de cumpărare, cu norma prevăzută de Legea privind administrația publică locală (art. 16), conform căreia, consiliul local se poate întruni o dată la trei luni. De asemenea, art. 8 din Legea nr. 190 din 19.07.94 „Cu privire la petiționare” stabilește că petițiile se examinează de către organele corespunzătoare în termen de 30 de zile, astfel încât cererile cu privire la darea în arendă a terenurilor aferente necesitând a fi soluționate în același termen. Aceste neconcordanțe au creat situația când cererile respective rămân nesoluționate în termen și autoritatea publică locală este obligată prin hotărâri de judecată la emiterea actelor corespunzătoare. În consecință, are de suferit imaginea autorităților publice locale și procesele de reformă economică sunt cheltuite nejustificat resursele în procesele judiciare, iar de la raporturile funciare omise bugetul municipal rămâne necompletat cu surse financiare suplimentare. Situația dată creează dificultăți în activitatea economică a persoanelor aflate în așteptarea adoptării deciziilor, deoarece actele privind terenul aferent se cer pentru obținerea oricărui gen de autorizație, licență sau credit bancar.

**Legea nr. 1217 din  
25.06.97 „Cu privire la  
Programul de  
privatizare pentru anii  
1997-1998”**

Prin dispoziția art. 67 din această Lege, a fost introdus pentru prima oară principiul folosirii contra plată a tuturor terenurilor proprietate publică din domeniul privat. Astfel, actele în al căror temei proprietarii obiectelor private dețin în posesiune și folosință terenurile aferente lor, cu excepția contractelor de arendă, au fost anulate, iar proprietarii obiectelor au fost obligați să ia terenurile aferente în arendă sau să le cumpere în condițiile legii, la propunerile autorităților publice locale.

Pentru a asigura executarea acestor obligații de arendare sau cumpărare a terenurilor aferente, în Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997, a fost introdus art. 10/1 (în vigoare din 31.12.2000), prin care, în cazul eschivării proprietarilor obiectivelor de a oficializa relațiile funciare, consiliile locale au fost împuternicite cu dreptul de a stabili unilateral plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică din domeniul privat.

## **Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice**

Deoarece acțiunea Legii nr. 1217 din 25.06.97 a expirat la 31.12.2006, prin art. 53 (2) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice norma prevăzută anterior la art. 7 a fost reiterată.

Conform aceluiași articol 53 din Legea sus-menționată, privatizarea terenurilor aferente se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern. După dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor, proprietarii acestora sunt în drept:

- a) să încheie contract de locațiune a terenului aferent bunului privat; sau
- b) să dobândească în proprietate terenul respectiv.

Nu pot fi privatizate terenurile:

- a) din domeniul public;
- b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare;
- c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;
- d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Astfel, cu toate că legea a instituit dreptul de opțiune al proprietarului de obiectiv să ia în arendă sau să cumpere terenul, Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008 (pct. 5), i-a impus pe aceștia, preventiv, să formeze și înregistreze construcțiile în registrul bunurilor imobile pe un teren nou format. Adică, pentru a deveni proprietarii terenului aferent, este necesară parcurgerea deja a două proceduri formale/birocratice: formarea și cumpărarea propriu-zisă.

Atât cadrul normativ în vigoare (pct. 38 din Regulamentul cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 61 din 29.01.99), cât și posibilitățile tehnice ale subdiviziunii specializate a autorității publice locale existente până la introducerea noilor reglementări la acest capitol, permiteau ca formarea și atribuirea, inclusiv prin vânzare-cumpărare a terenurilor, să se realizeze printr-un act administrativ unic.

## **Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000**

A instituit noul regim juridic al terenurilor aferente blocurilor locative. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) din Lege, terenurile pe care sunt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor. Până în prezent Guvernul nu a asigurat un mecanism de executare a legii, inclusiv a normei date, prin aprobarea unui regulament în acest sens. Astfel, în mun. Chișinău, actualmente, nu există nici un caz de transmitere a terenului în proprietate gratuit (conform prevederilor menționate). În condițiile date, până la aprobarea mecanismului de realizare, terenurile aferente condominiului se transmit asociațiilor de coproprietari în condominiu în folosință gratuită, pe termen nelimitat, impunându-se fiscal.

## **Noul Cod civil**

Odată cu intrarea în vigoare a noului Cod civil și abrogarea Legii cu privire la arendă (nr. 83-XVI din 29.03.2007, în vigoare din

20.04.2007), arenda a devenit contractul prin care arendașul exploatează contra plată pe o perioadă determinată terenuri și alte bunuri agricole ale posesorului legal. Astfel, această instituție de drept (arenda) a fost plasată pentru a reglementa raporturi funciare doar în agricultură, iar în cazul posesării și folosirii contra plată a terenurilor cu altă destinație decât cea agricolă urmându-se a aplica instituția locațiunii. Totuși, la acest compartiment, au rămas inadvertențe sau chiar lacune, în special, în ce privește calcularea chiriei în cazul locațiunii terenurilor proprietate publică. Art. 10 din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 reglementează doar modalitatea calculării plății de arendă, nu și a chiriei din contractul de locațiune a terenurilor proprietate publică cu altă destinație decât cea agricolă. De asemenea, reglementările la nivel local (Concepția gestionării fondului funciar al municipiului Chișinău și Modul de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău (modificat și completat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/3 din 25.03.2003), aprobate la 12.06.2001 prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/28) privesc doar relații de arendă nu și de locațiune a terenurilor.

În conformitate cu prevederile Codului civil la art. 911 alin. (2) și alin. (3), prin acordul părților, dispozițiile cu privire la arendă se aplică și la locațiunea altor imobile, iar contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune, în măsura în care legea nu prevede altfel.

În aceste condiții, până la completările legislative la acest capitol, autoritatea publică locală a continuat practica transmiterii terenurilor proprietate municipală cu altă destinație decât cea agricolă în arendă și nu în locațiune.

**Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor**

Prin această Lege (în vigoare din 25.05.2007) s-a stabilit că proprietatea publică asupra terenurilor poate fi: a) de interes național, regim de drept în care proprietatea aparține statului (proprietate publică a statului); b) de interes local, regim de drept în care proprietatea aparține satului (comunei), orașului (municipiului), raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia (proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale). Dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra cărora ține de competența Guvernului sau, respectiv, a autorităților administrației publice locale. Legea a reglementat regimul juridic al terenurilor proprietate publică, inclusiv al terenurilor domeniului public și domeniului privat.

Totuși, legea a făcut abstracție de prezumția că terenurile din intravilan constituie proprietate municipală (art. 42 din Codul funciar) și nu a instituit obligația aprobării reciproce a acțiunilor de delimitare de către reprezentanții statului și unităților administrative-teritoriale. Conform art. 3 alin. (3) din Lege, reprezentanții statului și reprezentanții unității administrativ-teritoriale coordonează hotarele terenurilor delimitate, doar în cazul în care terenurile proprietate publică a statului se mărginesc cu terenuri proprietate publică dobândite de unitatea administrativ-teritorială. Întreg conținutul legii induce la concluzia că statul își aprobă unilateral terenurile proprietate publică a statului, iar consiliile locale, respectiv, terenurile proprietate a unităților administrativ-teritoriale, existând un risc sporit de acțiuni unilaterale cu caracter litigios din partea reprezentanților statului la delimitarea terenurilor. Mai mult,



aceste norme intră în contradicție directă cu prevederile art. 9 din Codul funciar, ce atribuie în competența consiliilor municipale prerogativa de stabilire a suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita municipiului. Ca exemple ne pot servi Hotărârile de Guvern nr. 860 din 14.07.2008 și nr. 1055 din 15.09.2008, în temeiul cărora au fost sustrate nejustificat și abuziv din proprietatea publică a municipiului Chișinău terenuri cu suprafața de 0,35 ha și, respectiv, 0,9722 ha.

Întru executarea prevederilor Legii nr. 91 din 5 aprilie 2007, Guvernul, prin hotărârea nr. 1528 din 29.12.2007 a aprobat Programul de delimitare a terenurilor proprietate publică în care a preconizat identificarea și formarea tuturor terenurilor proprietate publică, delimitarea lor și clasificarea pe domeniu public și domeniu privat.

**Legea privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar nr. 1247 din 22.12.92**

A instituit sistemul de organe publice abilitate cu reglementarea regimului funciar. Conform art. 19 din Lege, lucrările privind reglementarea regimului proprietății funciare, ținerea cadastrului funciar și a monitoringului funciar se organizează în municipiul Chișinău – de autoritățile administrației publice ale municipiului Chișinău, de serviciul public municipal pentru reglementarea regimului proprietății funciare și de serviciul public (desconcentrat) pentru reglementarea regimului proprietății funciare, constituit în teritoriu de Agenția Cadastru și Relații Funciare. În realitate, în mun. Chișinău lucrările date au fost îndeplinite întotdeauna de serviciul specializat al administrației publice locale, cel desconcentrat nefiind creat.

Reieșind din prevederile art. 18 din Lege, cu toate că componența numerică a serviciilor publice descentralizate ale autorităților administrației publice locale se stabilește de autoritățile administrației publice locale, luându-se în considerare volumul lucrărilor cadastrale și de reglementare a regimului proprietății funciare în teritoriu, în temeiul Hotărârii de Guvern nr. 688 din 10.06.2003, serviciul respectiv a fost comasat în cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, cu un număr fixat de unități de personal (63 unități). Acest factor a redus din eficacitatea activității serviciului specializat și nu a permis realizarea unor acțiuni vizând implementarea prevederilor legislației funciare.

**Cadrul regulator local**

Actualmente, principalele acte normative municipale în vigoare în domeniul relațiilor funciare sunt Concepția gestionării fondului funciar al municipiului Chișinău și Modul de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău (modificat și completat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/3 din 25.03.2003), aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/28 la 12.06.2001.

Aceste acte normative locale au fost elaborate și aprobate în condițiile legislației în vigoare de până la 2001. Efectiv, unele norme prevăzute de Concepție nu mai corespund cerințelor actuale și necesită a fi revizuite.

### 1.3.3 Reglementări privind privatizarea, arendarea terenurilor

#### Privatizarea terenurilor aferente obiectivelor private, inclusiv nefinalizate

Potrivit Legii Republicii Moldova nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, care stabilește atribuțiile autorităților APL în administrarea și deetatizarea proprietății publice, în domeniul privatizării (art. 9 (3) lit. b) de competența autorității administrației publice locale ține:

- Organizarea pregătirii și desfășurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, inclusiv terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

Conform art. 53 „Privatizarea terenurilor aferente” al Legii sus-menționate, privatizarea terenurilor aferente se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern. După dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor, proprietarii acestora sunt în drept:

- a) să încheie contract de locațiune a terenului aferent bunului privat; sau
- b) să dobândească în proprietate terenul respectiv.

Astfel, privatizarea terenurilor aferente destinate construcțiilor (cu altă destinație decât cea locativă) se efectuează prin vânzare-cumpărare, la preț normativ, conform dispozițiilor Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008.

#### Procedura de privatizare

Privatizarea terenurilor aferente se efectuează astfel:

- Cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la autoritatea publică locală o cerere de cumpărare a terenului, de forma stabilită de Guvern, cu anexarea actelor prevăzute de Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008;
- Autoritatea publică locală, de comun acord cu Cumpărătorul, la propunerea acestuia din urmă (cererea), vor stabili suprafața și granițele terenului aferent necesar întreprinderii (obiectivului) pentru utilizarea în procesul tehnologic și îl vor consemna în planul cadastral al acestora, care se aprobă de autoritatea abilitată a administrației publice locale.

Atât dispozițiile Legii nr. 1308 din 25.07.1997, cât și Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16.12.2008, obligă autoritatea executivă a administrației publice locale să examineze cererea și să perfecteze actele necesare, în termen de o lună, în caz contrar, în același termen, să expedieze solicitantului un refuz motivat.

Din prevederile pct. 17 din Regulamentul sus-menționat „În caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului aferent, precum și la vânzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta Cumpărătorului, în termen

de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată”. Din cele expuse, rezultă că și Consiliul municipal Chișinău dispune de o lună de zile pentru adoptarea deciziei din momentul înaintării proiectului respectiv spre examinare.

În decizia de vânzare se stabilește termenul de achitare a plății (până la trei ani, prima plată nu mai puțin de 50%), însă de regulă achitarea acesteia se stabilește la o plată unică.

## **Prețul de vânzare**

Prețul de vânzare a terenului aferent se determină în borderoul respectiv (anexă la contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent) și se calculează (fiind produsul acestor factori) reieșind din:

- Suprafața terenului aferent, necesară întreprinderii pentru îndeplinirea proceselor tehnologice;
- Fertilitatea medie a solului stabilită pentru republică (pct. 2 din nota la anexa la Legea nr. 1308 din 25.07.1997; conform pct. 21 alin. 2) la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 - 65 grade)
- Tariful stabilit pentru o unitate grad-hectar, specificat la poziția a IV-a din anexa la Legea nr. 1308 din 25.07.1997 (19873,34 lei pentru o unitate grad-ha);
- Coeficientul la prețul normativ în funcție de amplasarea și amenajarea inginerescă a terenului aferent (pentru Chișinău, conform anexei la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente se aplică următorii coeficienți: Centru - 1,8; Partea centrală - 1,35; Suburbie (partea periferică) - 1,13. Zonarea în Chișinău a fost aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/28 din 12.06.2001 "Cu privire la gestionarea și evaluarea fondului funciar al Primăriei municipiului Chișinău").

Loturile pomicole se vând membrilor întovărășirii pomicole ("SIDEV" COOP") care doresc să cumpere loturile, aflate în folosința lor, și care au depus la autoritatea administrației publice locale o cerere de cumpărare, la care se anexează documentele ce confirmă calitatea de membru al întovărășirii respective și dovada lipsei datoriilor la plățile obligatorii în cadrul acesteia, precum și declarația pe proprie răspundere că nu este membru al unei alte întovărășiri și că nu deține loturi de pe lângă casă (confirmată prin certificat de la Î.S. „Cadastru”).

## **Arendarea (locațiunea) terenurilor**

Potrivit art. 9 (2) lit. h) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, în domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sunt:

- Deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale.

În conformitate cu prevederile Codului civil (art. 911 (2) și (3)), prin acordul părților, dispozițiile cu privire la arendă se aplică și la locațiunea altor imobile, iar contractul de arendă se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune în măsura în care legea nu prevede altfel.

### **Arendarea (locațiunea) terenurilor aferente obiectivelor existente**

Pentru exploatarea și deservirea obiectivelor existente, terenurile aferente acestora, care nu au fost solicitate pentru privatizare sau care nu sunt pasibile de privatizare, se transmit (atribuie) în arendă (locațiune), la cererea acestora adresată autorităților publice locale.

Plata pentru arendarea terenurilor aferente obiectivelor private se stabilește conform prevederilor art. 10 (11) în coroborare cu art. 2 alin. (3) din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.97, cu modificările introduse prin Legile nr. 25-XVI din 13.02.2003 (în vigoare din 28.02.2003) și nr. 108-XVI din 17.12.2009 (în vigoare din 01.01.2010), precum și Modulului de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/28 din 12.06.2001, modificat și completat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/3 din 25.03.2003, constituie **2%** din prețul normativ al pământului la care se adaugă cheltuielile de amenajare inginerească (infrastructură).

### **Arendarea terenurilor libere de construcții**

Loturile de pământ libere de construcții și de orice drepturi ale altor persoane, nelitigioase, pentru proiectarea și construirea obiectivelor, conform Planului urbanistic general, se transmit în arendă (locațiune) și în proprietate privată, prin adjudecarea acestora la licitațiile și concursurile funciare.

Plata pentru arendarea loturilor de pământ libere de construcții se specifică în comunicatul informativ cu privire la loturile de pământ expuse la licitațiile și concursurile funciare. Se calculează conform prevederilor art. 10 (8) din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, cu modificările introduse prin Legea nr. 108-XVI din 17.12.2009 (în vigoare din 01.01.2010), și Modulului de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/28 din 12.06.2001, modificat și completat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/3 din 25.03.2003. Constituie **4%** din prețul normativ al pământului la care se adaugă cheltuielile de amenajare inginerească (infrastructură).

În cadrul licitațiilor și concursurilor funciare se licitează dreptul de arendare a terenurilor (se stabilește plata maximă (unică) pentru adjudecarea dreptului de arendare; în cazul vânzării terenului se stabilește prețul final (maxim) de vânzare-cumpărare). Quantumul plății de arendă este fixat în comunicatul informativ respectiv și nu se licitează.

### **Stabilirea plăților (din oficiu) pentru folosirea terenurilor proprietate municipală aferente obiectivelor private**

În cazul în care proprietarii obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente obiectivelor menționate de la autoritățile publice locale, în modul și termenele fixate (conform prevederilor Concepției de gestionare a resurselor funciare municipale, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/28 din 12.06.2001 - 3 luni de la data notificării ofertei de stabilire a relațiilor funciare), în conformitate cu prevederile art. 10/1 (1) din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.97 Consiliul municipal poate adopta decizii prin care se vor încasa (anual) plăți stabilite în mod unilateral pentru folosirea terenurilor.

Plățile specificate nu sunt mai mici decât plata anuală de arendă, calculată conform art. 10 alin. (11) și art. 2 alin. (3),

**Autentificarea  
dreptului deținătorului  
de teren asupra  
loturilor de pământ  
aferele caselor de  
locuit particulare**

adică 2 % și nu mai mari de 10 % din prețul normativ al pământului și se încasează, în termenele fixate pentru perioada care urmează din momentul adoptării de către Consiliul municipal Chișinău a deciziei corespunzătoare, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Autentificarea se efectuează conform prevederilor Codului funciar, Legii nr. 1308-XIII din 25.07.97 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, precum și Regulamentului cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998.

Conform prevederilor pct. 13 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, în termen de 10 zile de la data depunerii cererii de către beneficiar, comisia funciară examinează informația prezentată, iar autoritatea publică locală emite decizia cu privire la atribuirea terenului, efectuează înscrierea în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri și eliberează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. În realitate, ținând cont de faptul că factorul de decizie (Consiliul municipal) se poate întruni în ședință o dată la trei luni, norma aceasta nu poate fi adusă la îndeplinire. În cazul în care atribuirea terenului ar face-o autoritatea publică executivă acest termen ar putea fi respectat. Conform pct. 4 din regulament, administrația publică locală transmite terenurile în proprietatea proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, iar potrivit pct. 6, se poate decide transmiterea în proprietate a terenului de care real se folosește proprietarul casei de locuit, dacă suprafața lui nu este mai mare cu cel mult 10 la sută decât suprafața menționată în documente. În celelalte cazuri, asupra porțiunii de teren rămase, administrația publică decide în conformitate cu legislația.

Astfel, în cazurile surplusurilor de la suprafața legală (conform actelor de atribuire) a terenurilor aferente caselor de locuit urmează a se aplica dispozițiile art. 4 (10) din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, care prevăd că, terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul de pe lângă casă care depășește norma prevăzută de legislație se vinde la prețul normativ conform tarifului sau se dă în arendă persoanelor în a căror folosință se află. În cazul în care, după parametrii de amplasare, pot fi formate ca bunuri de sine stătătoare, terenurile menționate se transmit în proprietate persoanelor în drept ori se înstrăinează în alt mod, conform legislației.

Din moment ce casa de locuit se află în proprietate comună în diviziune, administrația publică locală transmite lotul de pământ de pe lângă casa de locuit în proprietate comună în diviziune, indicând cota-parte ideală a fiecărui proprietar, care este proporțională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit.

În situația caselor de locuit cu mai multe apartamente, care nu constituie blocuri, autoritatea administrației publice locale trece aceste terenuri (aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate) în limita normelor de urbanism, iar dacă aceasta nu este posibil, reieșind din suprafața reală a terenului ce deservește construcțiile, care nu constituie blocuri, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafeței privatizate de fiecare (în baza acordului autentificat notarial de stabilire a cotelor părți).

Schema procedurii de atribuire a terenurilor, inclusiv prin vânzare-cumpărare sau arendare, este prezentată în Anexa la Concepție.

## 1.4 Managementul resurselor funciare

### 1.4.1 Rolul Consiliului municipal și al Primăriei Chișinău

#### Procesul decizional în cadrul Consiliului municipal

Rolul Consiliului municipal Chișinău în gestionarea resurselor funciare municipale este unul diriguitor. Actualmente, Consiliul este unicul factor de decizie plenipotențiar în domeniul administrării proprietății municipale și în particular proprietății funciare. Prin deciziile sale determină atât politica funciară municipală, cât și asigură executarea prevederilor legislației funciare în vigoare.

Procesul decizional în cadrul Consiliului municipal este inițiat la cererea persoanelor interesate sau din oficiu, la propunerile subdiviziunii specializate a Consiliului municipal (Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare), prin identificarea problemei și modalităților de soluționare a acesteia. Dacă pentru soluționarea problemei abordate este necesară adoptarea deciziei autorității publice locale, subdiviziunea specializată elaborează proiectul respectiv de decizie, care se coordonează și se avizează, în modul stabilit de specialiștii și subdiviziunile cointeresate, beneficiar, serviciul de asistență juridică, primarul sau, după caz, viceprimarul de ramură. Proiectele se redactează pornind de la normele și procedeele de tehnică normativă.

Până la adoptarea deciziilor în ședința Consiliului municipal (cu 2/3 din numărul consilierilor aleși), acestea sunt examinate preventiv de către comisia consultativă de specialitate. Comisia de specialitate emite un aviz consultativ la fiecare proiect în parte, pe care Consiliul are dreptul să îl ia în considerare sau să îl ignore.

#### Implicarea Primăriei

Cu toate că art. 29 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală "primarul răspunde de inventarierea și administrarea bunurilor domeniului public și celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), în limitele competenței sale" legislația în vigoare nu atribuie acestuia anumite competențe în gestionarea resurselor funciare, ceea ce face ca norma sus-menționată să

rămână una declarativă. Totodată, conform alin. (2) al aceluiași articol "primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită și alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local". În condițiile date, persistă necesitatea delegării de către Consiliul municipal Chișinău a unor atribuții concrete în domeniul gestionării resurselor funciare municipale primarului general.

Până la intrarea în vigoare (25.05.2003) a Legii nr. 123 din 18.03.2003 privind administrația publică locală, administrația publică locală a municipiului Chișinău era constituită din Consiliul municipal (ca autoritate deliberativă), primarul general (ca autoritate executivă) și Primăria (ca organ executiv al Consiliului municipal, instituție colegială și deliberativă). Art. 75 din Legea privind administrația publică locală nr. 186 din 06.11.98 prevedea că Consiliul municipal Chișinău formează pe durata mandatului primăria, ca organ executiv, constituită din primarul general, viceprimari, secretar, pretori, șeful direcției administrație publică și alte persoane, care exercitau conducerea operativă a treburilor publice ale municipiului. De asemenea, Primăria se convoca în ședință cel puțin o dată pe lună de către primarul general. Ședințele erau deliberative dacă la ele participau cel puțin două treimi din numărul membrilor primăriei, iar pentru exercitarea atribuțiilor sale, Primăria emitea decizii cu votul majorității membrilor săi. Aceleași prevederi se conțineau și se mai conțin fără a produce efecte în Legea nr. 431 din 19.04.95 privind statutul municipiului Chișinău. Dar actul normativ s-a învechit și a căzut în desuetudine.

Conform pct. 28 lit. j) din Statutul municipiului Chișinău, aprobat prin Legea nr. 431 din 19.04.95, pe lângă atribuțiile prevăzute de Legea privind administrația publică locală, primăria mai exercită anumite funcții, inclusiv reglementează regimul proprietății funciare a municipiului, în conformitate cu legislația funciară. Având în vedere că legea privind administrația publică în vigoare nu mai admite un astfel de organ executiv (primăria), prevederile menționate din Legea privind statutul municipiului Chișinău au căzut în desuetudine.

Este necesar de remarcat faptul că, la 01.12.1999, Consiliul municipal Chișinău adoptase decizia nr. 4/39, prin care a delegat Primăriei municipiului Chișinău întreg spectrul de competențe atribuit Consiliului de Legea privind administrația publică locală și legislația funciară în vigoare. La adoptarea acestei decizii, Consiliul municipal Chișinău s-a condus de următoarele raționamente:

- Necesitatea specificării atribuțiilor concrete în domeniul reglementării regimului proprietății funciare a municipiului, prerogativă atribuită primăriei de Legea privind statutul municipiului Chișinău;
- Faptul că Consiliul municipal se întrunește în ședințe ordinare o dată la trei luni;
- Administrarea municipiului are particularități specifice, ce necesită soluționarea operativă a numeroaselor solicitări ale cetățenilor;
- Necesitatea sporirii eficienței activității structurilor autorităților publice municipale și concentrării eforturilor Consiliului municipal în domeniile de reglementare generală și soluționare a problemelor principale ale comunității.

Legalitatea deciziei date (nr. 4/39 din 01.12.99) a fost verificată și confirmată de către instanțele judecătorești, la cererea Oficiului teritorial Chișinău al Aparatului Guvernului. Astfel, atât prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 04.11.2005, cât și prin decizia Curții Supreme de Justiție din 05.04.2006, cererea de anulare a deciziei în cauză a fost respinsă.

Activitatea curentă a Consiliului municipal Chișinău arată faptul că deciziile privind gestionarea resurselor funciare municipale sunt din variate motive tergiversate, astfel fiind cauzate dificultăți activității economice a deținătorilor de teren, precum și afectat bugetul municipal pe motivul întârzierii plăților corespunzătoare.

Din considerentele menționate, este importantă consacrarea în plan legislativ (pentru municipiul Chișinău) a unei entități colegiale cu funcții executive (primărie sau alt organ), care să administreze operativ și eficient resursele funciare municipale, sau delegarea anumitor competențe concrete în acest sens primarului general al municipiului Chișinău. Este elocvent exemplul marilor orașe din regiune, în care funcționează structuri responsabile executive care dețin competență generală în administrarea funciară.

Autoritățile publice locale nu dispun în prezent de pârghii adecvate de ordin juridico-normativ și organizatoric pentru stoparea ocupării nelegitime a terenurilor proprietate municipală și edificării construcțiilor neautorizate. Prin urmare, s-au creat zone întregi ale municipiului care sunt afectate de construcții neautorizate în masă, având loc ocuparea terenurilor fără drept, chiar și a terenurilor din spațiile verzi destinate uzului comun (domeniului public).

Deși articolul 116 din Codul contravențional al Republicii Moldova nr. 218 din 24.10.2008 prevede ca sancțiune pentru ocuparea nelegitimă a terenurilor, îngrădirea lor o amendă contravențională, cu demolarea gardurilor și a construcțiilor din contul contravenientului, art. 193 din Codul penal nr. 985 din 18.04.2002 prevede pentru infracțiunea de ocupare, în întregime sau în parte, fără drept, a unui imobil aflat în proprietatea altuia, prin distrugerea sau strămutarea semnelor de hotar, pedeapsă sub formă de amendă penală sau muncă neremunerată în folosul comunității, sau închisoare de până la 5 ani.

Astfel, legiuitorul nu a delimitat clar limitele în care ocuparea nelegitimă a terenurilor va fi pedepsită contravențional (va constitui contravenție administrativă) și în care penal (va constitui infracțiune).

Agenții constatatori ai contravențiilor de ocupare nelegitimă a terenurilor sunt organele de protecția mediului (inspectorul principal de stat pentru ecologie și adjuncții lui, inspectorii superiori de stat pentru ecologie; art. 405 alin.(2) Cod contravențional), autoritățile publice locale neavând posibilitatea de a acționa prompt și efectiv în asemenea cazuri.



## 1.4.2 Structura și responsabilitățile DGAURF

### Managementul organizatoric al Direcției funciare

Direcția funciară a fost creată în anul 1993. Motivul formării acestei structuri a fost impus de tranzitarea Republicii Moldova de la o economie centralizată la o economie de piață, care necesita modificări radicale în domeniul funciar și, în principal, promovarea reformelor de împrumțărare (privatizare) și formarea cadastrului imobiliar și cel fiscal.

Această subdiviziune a activat și s-a dezvoltat pe parcursul a 13 ani, promovând reformele funciare și dezvoltarea pieții funciare cu un personal de circa 45 unități. În anul 2006, în baza unei hotărâri de Guvern a Republicii Moldova cu caracter de recomandare și în baza unei decizii a Consiliului municipal Chișinău, Direcția funciară a fost comasată cu Direcția generală arhitectură și urbanism a Consiliului municipal Chișinău (direcție în cadrul direcției generale), formând practic o mixtură de domenii, competențe, funcții și atribuții.

Direcția funciară, conform regulamentului Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare (DGAURF) aprobat de CMC, are o subordonare dublă. Ea este subordonată direct directorului general DGAURF și viceprimarului de ramură. Acest fapt a complicat esențial procedurile de administrare a domeniului funciar. Procesele de dezvoltare a sistemului informațional funciar au intrat într-o etapă de stagnare din motivul că aceste prerogative sunt în sarcina DGAURF care are ca scop și prioritate promovarea și administrarea domeniului de urbanism.

### Statele de personal

În prezent Direcția funciară este condusă de un vicedirector care este și șef al direcției, aceasta este formată din patru secții: Secția registru control și asigurarea plăților funciare (6 persoane); Secția cadastru și relații funciare (7 persoane); Secția atribuire și documentele funciare (7 persoane); Secția tehnologii GIS și baze de date. În total conform organigramei aprobate pentru Direcția funciară sunt prevăzute 25 unități.

În momentul de față 24 de unități sunt angajate conform organigramei, însă, în realitate, personalul care activează în cadrul Direcției funciare constituie 20 persoane, celelalte patru persoane în cadrul altor direcții al DGAURF. Prin acest fapt este diminuată capacitatea de acoperire a activităților și necesităților cu resurse umane. Acest fapt se datorează politicii dominante de administrare a DGAURF față de domeniul funciar.

În cadrul Direcției funciare, în conformitate cu fișele de post, pot activa specialiști cu studii superioare în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, construcțiilor, dreptului (civil) și tehnologiilor geo-informaționale.

Astfel, în cadrul Direcției activează specialiști care au experiență profesională de la 5 la 15 ani cu studii superioare în domeniile enumerate anterior. Este de menționat faptul că lipsesc politici și programe de reciclare a cadrelor în vederea creșterii gradului de profesionalism în domeniile de responsabilitate, reguli și instrucțiuni de conduită profesională la prestarea serviciilor și în relațiile cu cetățenii. Amplasamentul și spațiile oficiilor sunt

amenajate inadecvat cerințelor de deservire, spațiul mic și incomod în utilizarea accesului în birouri, starea tehnică a construcției este deplorabilă, nu corespunde cerințelor de deservire a cetățenilor, normelor sanitare și protecției muncii.

Direcția funciară nu dispune de un cadru intern adecvat, care ar reglementa procesele tehnologice și anume: circulația documentelor în interiorul Direcției, examinarea, eliberarea actelor, folosirea documentației de arhivă etc.

### **Competențele Direcției funciare**

Principalele competențe de activitate ale Direcției funciare vizează exercitarea prerogativelor de putere publică, precum:

1. Perfectarea actelor de autentificare a dreptului de folosire a terenului, a contractelor de arendă și a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, prezentarea acestora spre aprobare autorității administrației publice locale.
2. Perfectarea actelor necesare pentru încheierea și rezilierea contractelor de arendare a terenurilor, stabilirea cuantumului arenzii anuale în conformitate cu Modul de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău, aprobat de către organul public local.
3. Supravegherea respectării contractelor de arendare a terenurilor.
4. Asigurarea organizării concursurilor și licitațiilor de dare în arendă și de vânzare-cumpărare a terenurilor, pregătirea informației necesare pentru licitații și concursuri.
5. Întocmirea documentelor necesare pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor și autentificarea drepturilor deținătorilor de teren.
6. Înaintarea propunerilor privind vânzarea terenurilor – proprietate municipală.
7. Prezentarea, în baza documentației de urbanism, elaborate și aprobate în modul stabilit, a propunerilor către Consiliul municipal Chișinău privind:
  - stabilirea și modificarea hotarelor localităților și soluționarea litigiilor legate de modificarea hotarelor;
  - distribuirea și sechestrarea terenurilor în modul stabilit de legislație;
  - stabilirea terenurilor care rămân în proprietatea statului pe teritoriul municipiului Chișinău;
  - modificarea destinației terenurilor agricole, casarea și defrișarea plantațiilor perene;
  - privarea deținătorilor de terenuri de drepturile de proprietar, în conformitate cu legislația;
  - pregătirea materialelor pentru organele respective în vederea aplicării de sancțiuni administrative sau penale.
  - stabilirea plăților funciare;
8. Exercitarea controlului privind:
  - folosirea loturilor de pământ de către beneficiarii funciari în corespundere cu termenele și destinațiile stabilite de către organul public local;
  - respectarea de către persoanele fizice și juridice, precum și de către factorii de decizie a legislației în vigoare privind protecția și folosirea terenurilor;
  - veridicitatea datelor despre suprafețele loturilor atribuite pentru construcție, amenajare, exploatarea obiectivelor, plantarea și defrișarea plantațiilor multianuale;

În regulamentul de activitate a DGAURF lipsesc unele competențe legate de organizarea, gestionarea și dezvoltarea

cadastrului funciar, monitorizarea pieții funciare, evaluarea patrimoniului funciar din domeniul public și cel privat al administrației publice locale.

### 1.4.3 Gestionarea resurselor funciare

#### Resurse tehnologice și informaționale

Procesele tehnologice în mare parte sunt automatizate și monitorizate de sistemul informațional, care a fost creat în perioada când Direcția funciară era structură de sine stătătoare, toate datele geospațiale și atributive referitoare la teren, sunt stocate în baza de date a cadastrului funciar care la moment se află în administrarea secției „administrare și exploatarea resurselor informaționale” din cadrul DGAURF.

Resursa informațională este administrată cu ajutorul sistemului de baze de date RDBMS Oracle, și Mapinfo Profesional ca aplicație GIS pentru gestionarea datelor geospațiale. Acesta poate fi caracterizat printr-un sistem de securitate performant, cu un spectru larg de funcții operaționale, interfețe prietenoase, sistem de audit a intervențiilor în baza de date, sistem de administrarea rolurilor și privilegiilor de utilizator, posibilități nelimitate în formarea și generarea raporturilor. Dar, totodată, are un spațiu de rulare și accesare limitată, folosit numai în rețeaua locală (intranet) din cadrul DGAURF, nu oferă posibilitatea accesului la informație utilizatorilor din exterior, serviciilor și instituțiilor publice de nivel local sau central, sau persoane interesate.

Sistemul dat conține **5 module de gestionare automatizată** a informației, inclusiv pentru:

1. Evidența contabilă care asigură automatizarea proceselor de evidență contabilă conform standardelor și normelor contabile;
2. Evidența și controlul contractelor și plăților funciare asigură un proces automatizat de calculare, monitorizare și evidență a plăților funciare;
3. Evidența și monitorizarea circulației de documente din cadrul direcției funciare;
4. Evidența și gestionarea cadastrului funciar;
5. Evidența și monitorizarea circulației dosarelor din arhivă.

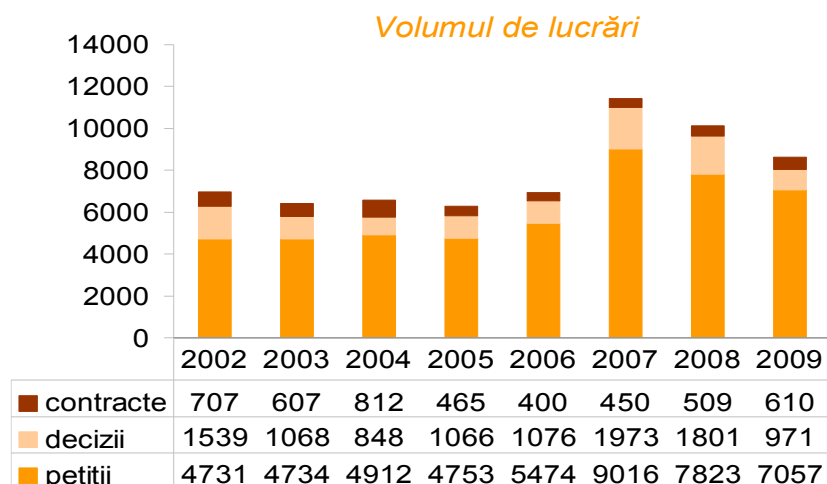
Este de menționat că, aceste module nu mențin standarde pentru serviciile WEB privind accesarea și prezentarea datelor prin intermediul internetului și schimbul de date cu alte instituții și servicii publice.

Resursa cartografică digitală este menținută în rețeaua geodezică locală. Elaborată în perioada anilor 90, este una învechită, demoralizată și depășită de timp; nu corespunde noilor cerințe prevăzute de Regulamentul cu privire la rețeaua geodezică națională aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 48 din 19.01.2001.

Anual, de către Direcția funciară, sunt examinate **peste 6000 de petiții**, perfectate și adoptate în mediu **1300 decizii** ale Consiliului municipal, se stabilesc relații funciare cu circa 1500 deținători de terenuri, ce constituie în mediu o suprafață de 220

hectare; inclusiv încheiate 390 contracte de vânzare-cumpărare și 370 contracte de arendă a terenurilor.

Figura 4. Volumul de lucrări în perioada 2002-2009



Sursa: Calculele autorilor conform datelor Direcției funciare

### Servicii prestate

Reieșind din competențele și atribuțiile Direcției funciare, serviciile prestate pot fi împărțite în **două categorii**:

1. Servicii de elaborare, perfectare și evidență a documentației funciare în care intră: perfectarea proiectelor de decizii privind privatizarea, arendarea, autentificarea dreptului deținătorului de teren sau stabilirea plăților funciare, perfectarea dosarelor cadastrale, perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare și arendare a terenurilor, înregistrarea și evidența deținătorilor de terenuri, perfectarea anuală a bilanțului funciar pentru municipiu și localitățile suburbane;
2. Servicii de eliberare și coordonare a documentației funciare și cadastrale și prezentare informațională, cum ar fi: eliberarea titlurilor privind autentificarea dreptului deținătorului de teren, eliberarea extraselor din registrul cadastral al deținătorului de teren, eliberarea planurilor geometrice și cadastrale, coordonarea proiectelor de divizare și comasare a terenurilor, coordonarea proiectelor de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului, coordonarea proiectelor de scoaterea din circuitul agricol a terenurilor din localitățile suburbane și proiectelor de delimitare a hotarelor administrative (intravilan/extravilan) ale localităților municipiului Chișinău.

### Tipuri de cereri examinate

Dinamica solicitărilor de servicii funciare parvenite pentru ultimii 8 ani demonstrează o menținere stabilă a cererii anuale pentru serviciile funciare. La rândul său, cererile pot fi împărțite în două tipuri:

1. Cereri prin care se solicită prezentarea unor informații sau explicarea unor situații de litigiu și proceduri; de regulă aceste tipuri de cereri sunt examinate în termen de 15-30 zile prevăzut de legislația în vigoare;
2. Cereri prin care se solicită dobândirea unui drept imobiliar, privatizarea terenurilor aferente obiectivelor private, privatizarea terenurilor de pe lângă casă, arendarea terenurilor pentru deservirea obiectivelor private, transmiterea în folosință pentru deservirea blocurilor locative sau pentru atribuirea serviciilor și instituțiilor publice de nivel local și central. Anual, acest tip de solicitări

anual se examinează în mărime de **84%** și lunar, în mărime de **63%**, în condiția când ședințele Consiliului municipal sunt organizate cel puțin o dată în lună, restul solicitărilor de regulă sunt depășite de termenul prevăzut de legislație la examinarea cererilor.

Acest fapt se datorează unor contraziceri de norme una care reglementează statutul și procesul de organizare și desfășurare a ședințelor și luarea deciziilor în cadrul consiliului, și alta normă care reglementează strict și explicit, modul și termenii de transmitere a unor drepturi funciare persoanelor în drept.

Stabilirea relațiilor funciare sunt direct dependente de activitatea și procedurile de examinare a chestiunilor funciare în cadrul Consiliului municipal Chișinău. Este de menționat și faptul că numărul redus de specialiști aduce și el la diminuarea capacității productive de examinare și adoptare a deciziilor funciare, precum și faptul că serviciile de coordonare a documentației de proiect (funciare), coordonare a documentației cadastrale de formare și divizare a terenurilor, eliberare a extraselor din registrul cadastral al deținătorilor de terenuri se efectuează fără plată.

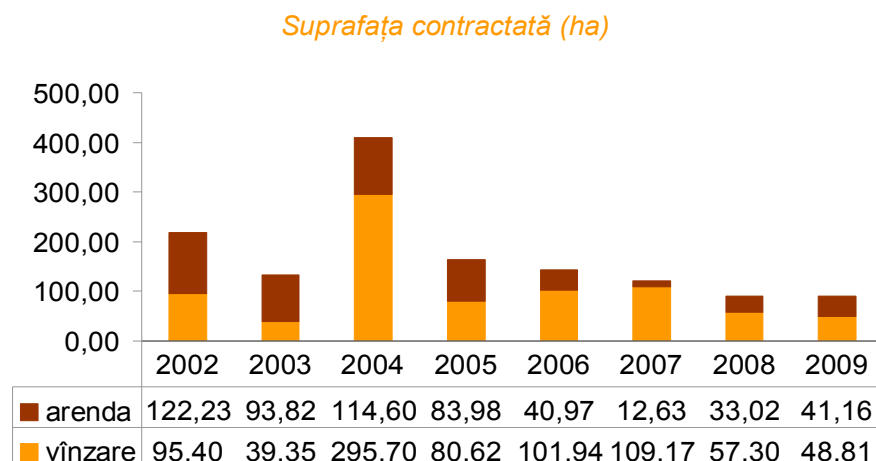
### Management funciar

Activitatea de bază a Direcției funciare este orientată spre organizarea folosirii raționale și protecției terenurilor, reglementării relațiilor funciare, regimului proprietății funciare, fundamentării proporțiilor plăților funciare, aprecierii activității economice, efectuării altor măsuri legate de folosirea terenurilor.

Evoluția pieței funciare în anii 2001-2003 era orientată mai mult spre stabilirea cu autoritatea publică locală a unor relații funciare dearendă, demonstrat de nivelul economic din municipiu în perioada respectivă, lipsa climatului și capitalului investițional, atât intern, cât și extern.

În perioada anilor 2004 -2006, dinamica prezintă o transformare a pieței funciare, care se manifesta printr-o creștere a solicitărilor de cumpărare a terenurilor municipale și o scădere echilibrată a solicitărilor pentru arendarea terenurilor din fondul funciar municipal, datorită creșterii. Acest fapt se argumentează prin creșterea prețului la terenuri și apariției climatului investițional în construcții capitale.

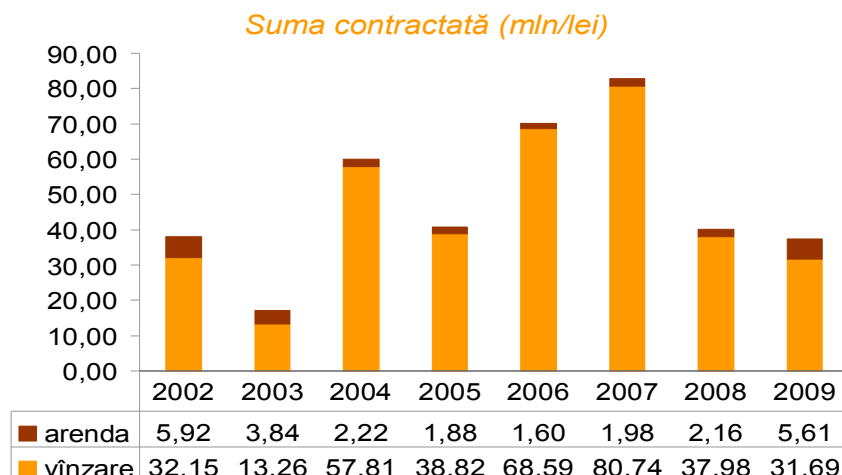
Figura 5. Suprafața terenurilor contractată în perioada 2002-2009 (ha)



Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcției funciare

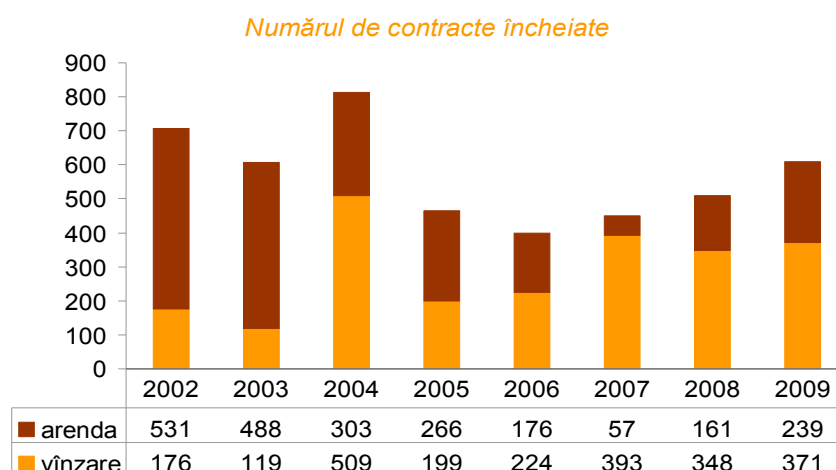
Solicitările de pe piața funciară se caracterizează și prin veniturile din tranzacțiile încheiate cu beneficiarii funciari, în mediu, anual, suma contractată constituie 47,8 mln. lei, dintre care 2,8 mln. lei pentru arendă și 45 mln. lei pentru cumpărarea terenurilor.

Figura 6. Volumul tranzacțiilor realizate în perioada 2002-2009, mln lei



Sursa: Calculele autorilor conform datelor Direcției funciare

Figura 7. Evoluția numărului de contracte încheiate în perioada 2002-2009, mln lei



Sursa: Calculele autorilor conform datelor Direcției funciare

Pe parcursul ultimilor 8 ani putem urmări, atât creșteri, cât și descreșteri a sumelor contractate. Acest fenomen este influențat de modificările legislative care au parvenit în perioada 2002-2008, și anume modificarea prețului normativ și a termenului de aplicare a coeficientului de indexare a prețului normativ. De exemplu, în anul 2002 a fost modificată Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare, prin care a fost prelungit termenul de aplicarea a coeficientului de indexare 0,3 până în 2005.

Acesta a provocat mediul de afaceri să solicite privatizarea terenurilor aferente obiectivelor private la un preț normativ redus, prin aplicarea coeficientului 0,3. Astfel, în perioada 2002-2004 numărul de contracte de vânzare-cumpărare și arendă a crescut în mediu 30% față de anii precedenți. În anul 2004 au fost încheiate contracte de vânzare-cumpărare și arendă în sumă de 60 mln. lei.

Tabelul 6. Evoluția pieței funciare în perioada 2002-2009

Anul	Vânzare			Arendă		
	Aria (ha)	suma mln. lei	Contracte	Aria (ha)	suma mln. lei	contracte
<b>2002</b>	95,40	32,15	176	122,23	5,92	531
<b>2003</b>	39,35	13,26	119	93,82	3,84	488
<b>2004</b>	295,70	57,81	509	114,60	2,22	303
<b>2005</b>	80,62	38,82	199	83,98	1,88	266
<b>2006</b>	101,94	68,59	224	40,97	1,60	176
<b>2007</b>	109,17	80,74	393	12,63	1,98	57
<b>2008</b>	57,30	37,98	348	33,02	2,16	161
<b>2009</b>	48,81	31,69	371	41,16	5,61	239
<b>Total</b>	828,29	361,04	2339	542,41	25,21	2221

Sursa: Calculele autorilor, conform datelor Direcției funciare

A doua modificare legislativă din luna mai 2005 a prelungit aplicarea coeficientului 0,3 până în 2007, unde observăm că suma contractată iarăși are o creștere, care se datorează coeficientului aplicat în această perioadă. Au fost organizate și petrecute mai multe licitații funciare, s-au vândut mai multe terenuri nefuncționale la preț liber. În perioada 2007 suma contractată a constituit 82 mln. lei, circa 43% din această sumă constituie terenurile nefuncționale vândute la preț liber.

### Probleme privind gestionarea terenurilor nefuncționale

O altă modificare, efectuată în aceeași Lege în anul 2008, a avut un impact de diminuare a sumelor contractate. Prin aceasta a fost exclusă posibilitatea de vîndere a terenurilor nefuncționale la preț liber (negocieri directe), fiind instituită norma prin care toate terenurile se vînd numai prin intermediul licitațiilor funciare.

Regulamentul local privind organizarea licitațiilor și concursurilor funciare, aprobat de Consiliul municipal, nu prevede un mecanism de licitare a terenurilor nefuncționale. Acestea sunt terenuri care nu pot fi utilizate cu destinație separată, deoarece configurarea și amplasamentul lor nu permite amplasarea obiectivelor cu funcție separată și nu pot fi încadrate în normativile de urbanism și de amenajare a teritoriului (nu există posibilitatea de organizare a accesului către teren, dimensiuni mici sau terenul este îngust și alungit, mărginit de jur împrejur de terenuri private etc.)

Aceste tipuri de terenuri pot fi doar alipite la terenurile aferente adiacente (private) și integrate în destinația obiectivelor existente amplasate pe aceste terenuri. Pentru aceasta este nevoie de o procedură de adjudecare diferită de cea tradițională, care ar reglementa vînderea terenurilor nefuncționale persoanelor sau agenților economici din adiacența terenurilor nefuncționale, pentru dezvoltarea și extinderea obiectivelor existente.

### Probleme privind colectarea plăților pentru terenurile cu altă destinație decât locativă

O altă sursă de venit care la moment este reglementată prin lege dar nu este bine organizată, sunt plățile funciare. Aceste plăți funciare se aplică persoanelor fizice și juridice care au obiective private cu altă destinație decât cea locativă și au refuzat propunerea administrației publice locale de a privatiza sau arenda terenurile aferente obiectivelor în cauză. Pentru aceste terenuri se aplică obligatoriu plata funciară, care se calculează

conform metodologiei aprobate de Consiliul municipal Chişinău.

Astfel, pentru Zona Centru sunt stabilite plăți pentru folosirea terenurilor cu suprafața de până la 2 ha în mărime de 10%; de la 2 până la 5 ha – 6%; de la 5 până la 10 ha – 4%; mai mari de 10 ha – 2% din prețul normativ calculat pentru categoria respectivă a terenurilor aferente. În zona periferică terenurile cu suprafața de până la 5 ha – 7%; de la 5 până la 10 ha – 5%; mai mari de 10 ha – 2% din prețul normativ calculat pentru categoria respectivă a terenurilor aferente. Dar, pentru aplicarea acestei plăți administrația publică locală urmează să parcurgă o procedură complicată și ineficientă.

La prima etapă este identificat proprietarul obiectivului privat și înștiințat printr-o somație/notificare de dreptul său opțional la arendarea sau privatizarea terenului aferent obiectivului privat. Proprietarul, în timp de o lună de la momentul primirii notificării, urmează să depună o cerere către Primărie privind legalizarea terenului aferent obiectivului privat. În caz contrar, administrația publică locală este în drept și obligată să aplice plata pentru folosirea terenului. Pentru aceasta este necesar ca Consiliul municipal să examineze și să adopte decizia privind stabilirea plății funciare pentru fiecare caz.

Pe de altă parte, decizia poate fi sau nu adoptată, ceea ce vine într-o contradicție cu obligativitatea prevăzută de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului; nu există un mecanism de responsabilitate juridică în cazul în care nu se acumulează numărul necesar de voturi (2/3 din numărul consilierilor aleși) și acest fapt intră în contradicție cu legea care reglementează clar termenii și obligativitatea de adoptare a deciziilor privind aplicarea plăților funciare (bugetul fiind elocvent prejudiciat în asemenea cazuri).

Un alt motiv este lipsa numărului de specialiști necesari întru asigurarea unui proces continuu și productiv în aplicarea plăților funciare. În prezent, în cadrul Direcției funciare aceste funcții și atribuții sunt asigurate conform ștatelor de personal de o singură persoană. Din cele expuse anterior reiese că, acest proces este tergiversat din lipsa capacității organizatorice, contradicțiilor de norme și proceduri legislative. În rezultatul acestor factori acumulările în buget din această sursă de venit sunt **diminuate în medie la 1,3 mln. lei**. Suprafața terenurilor proprietate municipală din domeniul privat este de circa 1000 ha, ceea ce ar constitui, în mediu, un venit anual în buget de aproximativ 50 mln. lei.

### Venituri la bugetul municipal din tranzacțiile cu resurse funciare

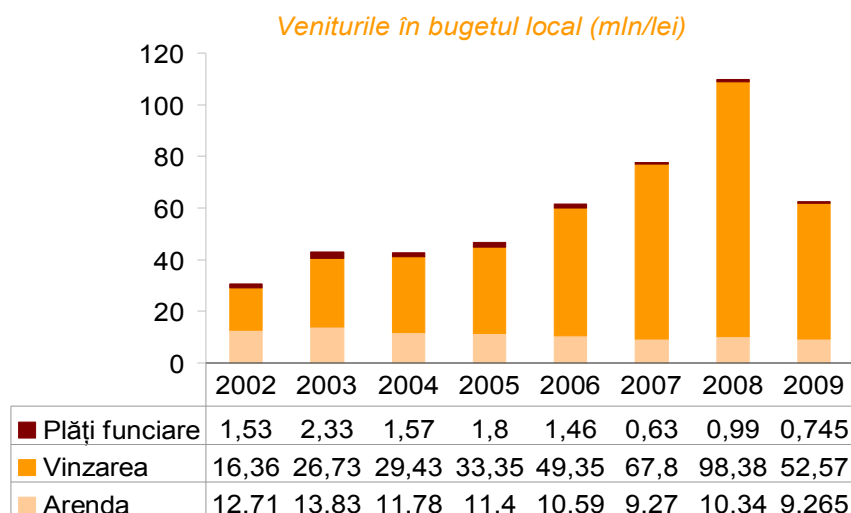
Veniturile la buget, în ansamblu pe activități funciare, sunt într-o **creștere medie anuală de 7,7 mln. lei** sau 15%. La compartimentul vânzării de terenuri, persistă o creștere progresivă medie anuală de circa 8,2 mln. lei sau 23%. Venitul din arenda terenurilor este într-o descreștere medie anuală de 1 mln. lei sau 9%. Astfel, **pe perioada 2009 a scăzut cu 45% în comparație cu anii 2006-2008**, care se datorează crizei economice și evenimentelor politice.

Prețul normativ, prevăzut de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, la care se vând (se privatizează) terenurile proprietate municipală din domeniul privat, aferente obiectivelor private, variază între 5,6-9 Euro



pentru un mp, în dependență de coeficientul amplasării terenului în zonă (centru, partea centrală și periferie), iar prețul de piață al terenurilor variază în mediu între 23-283 Euro pentru un mp.

Figura 8. Evoluția veniturilor în bugetul municipal din tranzacțiile cu terenuri în perioada 2002-2009, mln lei



Sursa: Calculele autorilor conform datelor Direcției funciare

Diferența de preț, dintre prețul normativ și cel de piață, stimulează creșterea cererilor de privatizare a terenurilor aferente obiectivelor private. Este important faptul că procesul de privatizare a terenurilor aferente obiectivelor private are un impact pozitiv asupra economiei, prin creșterea bazei impozabile ce favorizează și atragerea capitalului investițional, în dezvoltarea și modernizarea businessului privat, de regulă investitorii, îndeosebi cei străini, preferă ca investiția să se realizeze pe teren proprietate privată, pentru a-și diminua riscurile investiționale.

⋮

## 1.5 Concluzii

Auditul situației curente a fondului funciar al orașului Chișinău și a managementului gestiunii resurselor funciare (către sfârșitul anului 2009) a scos în evidență următoarele **concluzii**:

1. Fondul funciar al or. Chișinău, cu o suprafață totală de 12,3 mii ha, se caracterizează prin ponderea însemnată a terenurilor pentru construcția de locuințe, obiectivelor sociale și alte construcții pentru utilizări publice (cca 2/3), urmate de cele destinate activităților industriale, transport și telecomunicații. Funcțional terenurile în Chișinău se împart în terenuri pentru: (i) locuire; (ii) infrastructura de producere, depozitare și comunală; (iii) infrastructura socială; (iv) teritorii destinate transportului, (v) zonele de odihnă și de agrement, rezerva. Teritoriul orașului dispune de un potențial limitat de terenuri libere pentru construcții, iar dezvoltarea urbanistică poate avea loc în rezultatul exploatării intensive a spațiilor existente și prin extinderea din contul terenurilor cu destinație agricolă de cca. una mie ha.  
  
Pe teritoriul orașului sunt înregistrate 62 sectoare afectate de alunecări de teren active, care anual, în rezultatul activizărilor aduc daune esențiale. Teritoriul orașului este amplasat în raza acțiunii zonei seismice Vrancea, cu intensitatea seismică de 7-8 grade. În timpul inundațiilor, apele acoperă 1 % din terenurile orașului. Pentru evitarea unor cataclisme de alunecări de teren, inundații, etc. este necesar de elaborat un program comun guvernamental și municipal privind acțiunile de ameliorare a situațiilor de urgență și aprobarea unor acțiuni de evitare a construcțiilor în zonele active de alunecări de teren.
2. Lipsește un sistem administrativ la nivel local de monitorizare și control asupra terenurilor. Este necesar ca toate terenurile din evidența cadastrală să fie sistematizate după categorii și supuse unui proces continuu de monitorizare. Aceasta va permite administrației publice locale controlul asupra folosirii raționale și eficiente a resurselor funciare. Eficientizarea monitorizării funciare poate fi consolidată prin implementarea tehnologiilor și metodelor moderne, în combaterea fenomenelor negative de ocupare samavolnică a terenurilor proprietate municipală, construire neautorizată, defrișare neautorizată și necontrolată a spațiilor verzi etc.
3. În prezent doar două structuri de nivel central - Inspecția de Stat în Construcții și Inspectoratul Ecologic de Stat au competențe de control, supraveghere și sancționarea persoanelor vinovate în defrișarea spațiilor verzi sau construcție samavolnică. Autoritatea publică locală deținând doar funcții de constatare a încălcărilor depistate în teritoriu și informarea organelor centrale competente. Este necesar de descentralizat și consolidat capacitatea de monitorizare la nivelul structurilor locale de domeniu, precum și de asigurat realizarea unor acțiuni coordonate ale structurilor responsabile de stat și locale pentru contracararea acestor fenomene.
4. Principiile eficienței și legalității administrării bunurilor proprietate publică, consacrate în art. 3 alin. (2) din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007, precum și principiile descentralizării administrative, consfințite în art. 3 din Legea nr. 435-XVI din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, impun necesitatea elaborării unor regulamente locale privind gestionarea resurselor funciare municipale,
- 5.

în care să fie delegate competențe concrete autorității publice locale executive, să fie reglementată și procedura de atribuire a terenurilor pentru construcția caselor de locuit individuale, precum și cu privire la organizarea licitațiilor funciare în care să fie prevăzută și posibilitatea de adjudecare a terenurilor nefuncționale.

6. În evidența cadastrală existentă, forma de proprietate este divizată în trei categorii: a unității administrativ-teritoriale, publică a statului și privată, ce contravine prevederilor legislației și nu permite o evidență clară a terenurilor. Din aceste considerente, toate terenurile din evidența cadastrală urmează să fie delimitate după domeniul de proprietate, în conformitate cu clasificarea reglementată în Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor. De asemenea, toate terenurile din domeniul public și cel privat al unităților administrativ-teritoriale urmează să fie identificate și înregistrate în registrul bunurilor imobile, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile. Aceste măsuri va permite administrației publice locale să-și administreze eficient toate terenurile unității administrativ-teritoriale.
7. Piața funciară urbană se dezvoltă netransparent și neghidat. Lipsesc spațiu de publicitate a informației despre terenurile libere de construcție, care pot prezenta interes pentru investitori locali și străini, precum și de sistematizare continuă a informației despre acestea. Lipsa unui proces continuu și transparent în organizarea și petrecerea licitațiilor funciare de către administrația publică locală, ultima licitație funciara organizată de către Primăria municipiului Chișinău a fost desfășurată tocmai în 2006. În acest sens este necesar de revăzut și optimizat procedurile de organizare și petrecere a licitațiilor funciare și a concursurilor care să asigure un proces continuu în a licitațiilor funciare. Revizuirea și optimizare procedurilor de aprobare a documentației de proiect, precum și automatizarea proceselor tehnologice de examinare, elaborare, aprobare și eliberare a documentației funciare vor impulsiona tranzacțiile pe piața funciară cu impact economic pozitiv asupra bugetului orașului.
8. Pentru asigurarea continuării procesului de stabilire a relațiilor funciare cu toți beneficiarii de terenuri într-un ritm dorit, se impune efectuarea unei inventarieri a fondului funciar municipal, cu identificarea, formarea și clasarea terenurilor municipale la domeniul public și privat, precizarea componentelor categoriilor de teren. În cadrul acestui proces, concomitent, de asigurat rectificarea înregistrărilor eronate din registrul bunurilor imobile la capitolul titularilor de teren, astfel încât toate terenurile proprietate municipală din intravilan, cu excepția celor care au fost delimitate proprietate a statului și celor aflate în proprietate privată, să fie înregistrate după municipiul Chișinău. Terenurile identificate ca fiind aferente obiectivelor private vor fi propuse de autoritatea publică locală executivă pentru a fi arendate sau cumpărate de persoanele în drept, în caz contrar vor fi stabilite unilateral plăți funciare, până la încheierea contractelor respective de arendă sau vânzare-cumpărare. Efectul acestor operațiuni se vor reflecta în majorarea considerabilă a plăților în bugetul public de la stabilirea cu titlu oneros a relațiilor funciare, cât și de la impunerea fiscală a deținătorilor de teren. Totodată, se va asigura plenitudinea și actualizarea informației cadastrului funciar municipal.
9. Autoritățile publice locale nu dispun în prezent de pârghii adecvate, de ordin juridico-normativ și organizatoric, pentru stoparea ocupării nelegitime a terenurilor proprietate municipală și edificării construcțiilor neautorizate. Această situație reflectă imaginea zoneor

întregi ale municipiului afectate de construcții neautorizate în masă, ocuparea terenurilor fără drept, chiar și a terenurilor din spațiile verzi destinate uzului comun (domeniului public). Pentru ameliorarea situației la acest capitol se impune necesitatea operării modificărilor corespunzătoare în actele legislative, astfel încât autoritățile publice locale să fie înzestrate cu prerogativa de a stopa imediat ocuparea nelegitimă a terenurilor, iar contravenția să fie delimitată, în mod clar, de infracțiune. De asemenea, un indicator al delimitării ar putea constitui valoarea economică a prejudiciului cauzat prin ocupare nelegitimă a terenurilor, inclusiv prin construire neautorizată, îngrădire, distrugerea sau strămutarea semnelor de hotar.

- Direcția funciară, conform regulamentului DGAURF, are o subordonare dublă: directorului general DGAURF și viceprimarului de ramură. Acest
10. fapt a complicat esențial procedurile de administrare a domeniului funciar. Procesele de dezvoltare a sistemului informațional funciar au intrat într-o etapă de stagnare din motivul că aceste prerogative sunt în sarcina DGAURF, care are ca scop și prioritate promovarea și administrarea domeniului de urbanism. În acest sens, este necesară excluderea subordonării duble a Direcției funciare, separarea domeniului funciar de cel al urbanismului prin formarea unei structuri independente în cadrul Primăriei cu subordonarea directă viceprimarului de ramură și transmiterea unui spectru de competențe și atribuții necesare în administrarea și dezvoltarea domeniului respectiv. Concomitent, este necesar de revăzut și mărit spectrul de atribuții, drepturi și obligații ale Direcției funciare care să asigure o funcționalitate și creștere a calității serviciilor publice din domeniul funciar.

- Activitatea de bază a Direcției funciare este orientată spre organizarea folosirii raționale și protecției terenurilor, reglementării relațiilor funciare, regimului proprietății funciare, fundamentării proporțiilor plăților funciare, aprecierii activității economice, efectuării altor
11. măsuri legate de folosirea terenurilor. În perioada anilor 2001-2009 activitatea pe piața funciară municipală a fluctuat cu creșteri și descreșteri, reieșind din factori obiectivi și subiectivi. În acest proces Direcția funciară a reușit, cu eforturi sporite, să facă față cerințelor și volumului de lucrări. Din aceste considerente, este necesar de optimizat și automatizat procesele serviciilor funciare prin modernizarea sistemului informațional funciar, cu implementarea standardelor europene INSPIRE în dezvoltarea infrastructurii de informații spațiale și, în special, standardelor ce țin de serviciile WEB, WMS și VFS. Se solicită organizarea diferitor seminare și workshop-uri în vederea îmbogățirii cunoștințelor de domeniu și ridicarea gradului de profesionalism al angajaților din cadrul Direcției.

- În aspect regulator este necesară elaborarea unui cadru adecvat proceselor tehnologice din cadrul Direcției cu trecerea datelor
12. cartografice din rețeaua geodezică locală în rețeaua geodezică națională RGN (MOLDREF), inventarierea și identificarea terenurilor aferente obiectivelor private aflate în domeniul privat al proprietății municipale, revizuirea și redistribuirea competențelor autorităților executive și a Consiliului municipal Chișinău, în procesele de dare în arendă, atribuire, privatizare și aplicare a plăților pentru folosința terenurilor aferente obiectivelor private. Este necesar, de asemenea, de revăzut spectru de servicii prestate, optimizarea și reglementarea proceselor de prestare a serviciilor din domeniul funciar, identificarea surselor de acoperire a cheltuielilor pentru serviciile prestate fără plată.

## 2 Scop, obiective, activități

### 2.1 Scop, obiective generale și specifice, activități

#### 2.1.1 Scop

Potențialul strategic social-economic și de resurse al municipiului Chișinău în întregime a aspectelor lui (geopolitice, social-demografice, economice, investiționale, urbanistice și ecologice) deschide posibilități mari pentru antrenarea sa activă în competiția cu aglomerațiile urbane din regiunea de sud-est a Europei. Pentru a putea beneficia plener de avantajele sale și a face față exigențelor competiției dintre orașe, mun. Chișinău, mai întâi de toate, trebuie să-și asigure un proces stabil de dezvoltare durabilă. Dezvoltarea durabilă a Chișinăului necesită în primul rând o activitate sistematică și consecventă de completare și folosire rațională a resurselor orășenești, atât sociale, economice și de producție, cât și a celor urbanistice, dar, în mod special, a fondului funciar. Fondul funciar prin dubla lui importanță de mijloc de dezvoltare și obiect al dezvoltării reprezintă cea mai importantă resursă a avuției naționale, în general, și municipale în particular.

Auditul situației existente privind gestionarea resurselor funciare atestă că Chișinăul dispune de importante resurse funciare, dar acestea nefiind valorificate după merit. Principalele deficiențe în acest sens sunt: baza impozabilă mică și asigurarea unor beneficii minime în bugetul municipal, lipsa instrumentelor adecvate de gestionare care creează distorsiuni pe piața funciară și minimizează efortul atragerii investitorilor, capacitatea minimă de management care subminează activitățile de satisfacere a nevoilor sociale a locuitorilor și subiecților economici.

Pornind de la premisele actuale de ordin legislativ, administrativ și economic Scopul Concepției gestiunii resurselor funciare ale orașului Chișinău este:

**EFICIENTIZAREA VALORIFICĂRII RESURSELOR FUNCiare PRIN CONSOLIDAREA BAZEI IMPOZABILE, MAXIMIZAREA VENITURILOR PUBLICE, SATISFACEREA NEVOILOR SOCIALE ȘI STIMULAREA PROCESULUI INVESTIȚIONAL PENTRU ASIGURAREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR DE DEZVOLTARE DURABILĂ A MUNICIPIULUI CHIȘINĂU**

Scopul Concepției gestiunii resurselor funciare reprezintă rezultatul final, pe care va tinde să-l realizeze autoritățile administrației publice municipale prin serviciile și structurile responsabile, în funcție de resursele disponibile și acțiunile întreprinse.

#### 2.1.2 Obiective generale și specifice

Atingerea Scopului Concepției va fi posibilă prin realizarea următoarelor Obiective generale:

- 1. Optimizarea procesului decizional**
- 2. Consolidarea managementului resurselor funciare**
- 3. Valorificarea eficientă a resurselor funciare proprietate municipală.**

Obiectivele generale stabilesc direcțiile de intervenție ale acțiunilor preconizate de prezentul document și sunt orientate spre acele probleme sau domenii de probleme care vor fi soluționate în perioada de implementare a Concepției.

Obiectivele generale determină principalele direcții de intervenție a acțiunilor pentru eficientizarea procesului de valorificare a resurselor funciare în municipiu.

Îndeplinirea obiectivelor generale se va materializa prin realizarea unui set de obiective specifice care se prezintă ca sarcini sectoriale ce contribuie la îndeplinirea unui sau mai multor obiective generale.

Având în vedere problemele identificate în Audit și Scopul care tinde a fi realizat, cadrul logic al obiectivelor generale și obiectivelor specifice ale Concepției se prezintă, după cum urmează:

Obiective generale (OG)	Obiective specifice (OS)
<b>OG 1. Optimizarea procesului decizional</b>	OS 1.1 Definitivarea delimitării fondului funciar OS 1.2 Armonizarea cadrului normativ funciar la necesitățile sociale, economice și de mediu
<b>OG 2. Consolidarea managementului resurselor funciare</b>	OS 2.1 Optimizarea cadrului organizatoric și de activitate OS 2.2 Consolidarea capacității tehnice și informaționale OS 2.3 Perfecționarea managementului resurselor umane
<b>OG 3. Valorificarea optimă a resurselor funciare proprietate municipală</b>	OS 3.1 Consolidarea capacității pieței funciare OS 3.2 Promovarea potențialului funciar și atragerea investițiilor

### 2.1.3 Activități

#### OG 1. Optimizarea procesului decizional

##### OS 1.1 Definitivarea delimitării fondului funciar

Deși au trecut mulți ani de la trecerea la noi relații funciare, fondul funciar al municipiului Chișinău nu este încă delimitat ca obiect de proprietate și gestionare. O parte din terenuri încă nu a fost delimitată, o altă parte nu este corect înregistrată. Pentru soluționarea acestei probleme vor fi întreprinse următoarele activități:

1. Structurile responsabile ale autorității publice municipale vor conlucra cu instituțiile respective ale autorităților publice centrale în vederea optimizării și finalizării procesului de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului din domeniul public și cel privat.
2. Delimitarea terenurilor proprietate municipală prin inventarierea, identificarea, formarea, aprobarea și înregistrarea de drept în registrul bunurilor imobile a terenurilor domeniului public și cel privat și precizarea apartenenței categoriilor de teren.
3. Definitivarea procesului de delimitare a spațiilor verzi prin expertizarea ecologică a noilor spații verzi identificate în cadrul procesului de inventariere, avizarea cu autoritățile publice centrale de mediu, aprobarea și luarea la evidență cadastrală.

**OS 1.2**  
**Armonizarea**  
**cadrlui**  
**normativ funciar**  
**la necesitățile**  
**sociale,**  
**economice și de**  
**mediu**

Procesul decizional privind gestionarea resurselor funciare este complicat din cauza lipsei unor reglementări clare și a unor proceduri optime și înțelese. În acest sens, responsabilii Primăriei vor întreprinde măsurile și activitățile necesare de promovare a modificărilor în cadrul legislativ (demersuri, proiecte de acte normative și inițiative legislative, dezbateri publice etc.), cu referință la:

1. Elaborarea și aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare proprietate municipală, care să stabilească competențe funcționale și materiale organului executiv (derivate din competențe generale), reguli și proceduri optime la: privatizarea/arendarea terenurilor aferente obiectivelor private; aplicarea plăților pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private; atribuirea sau vinderea terenurilor pentru construcția caselor de locuit individuale; gestionarea și protecția spațiilor verzi; partajarea competențelor Primăriei și a Consiliului municipal Chișinău în procesele de licitare, arendă, atribuire, privatizare și aplicare a plăților pentru folosința terenurilor aferente obiectivelor private etc.
2. Elaborarea și aprobarea Regulamentului cu privire la organizarea licitațiilor și concursurilor funciare, care să asigure o transparență și concurență loială, să stabilească reguli și proceduri optime de organizare și desfășurare a licitațiilor și concursurilor funciare la vânzarea sau dobândirea dreptului de arendă asupra terenurilor libere de construcție și terenurilor nefuncționale.
3. Crearea unui Grup de Lucru pentru examinarea și elaborarea propunerilor privind descentralizarea de la nivel central la nivelul administrației publice locale, competența de monitorizare a resurselor funciare și contracarare a fenomenelor negative de ocupare nelegitimă a terenurilor proprietate publică, distrugerea spațiilor verzi; determinarea acțiunilor de ameliorare a situațiilor de urgență și de evitare a construcțiilor în zonele active de alunecări de teren etc.
4. Crearea unui Grup de Lucru pentru elaborarea unor propuneri privind armonizarea legii cadastrului bunurilor imobile și legea condominiu în fondul locativ, întru asigurarea deblocării procesului de reformă locativ-comunală, optimizarea procedurilor de transmitere a terenurilor aferente blocurilor de locuit în proprietate privată și asigurarea înregistrării eficiente a dreptului de proprietate în fondul locativ;
5. Crearea unui Grup de Lucru pentru elaborarea unor propuneri privind armonizarea cadrului normativ în vederea optimizării procesului de împrumut funciar.

## **OG 2. Consolidarea managementului resurselor funciare**

**OS 2.1**  
**Optimizarea**  
**cadrlui**  
**organizatoric și**  
**de activitate**

Cadrul organizatoric de activitate a Direcției funciare a fost aprobat în anul 2003 și nu mai corespunde cerințelor, atribuțiilor, sarcinilor și obligațiilor curente și necesită a fi revizuit. **Activitățile** principale în acest scop vor fi:

1. Efectuarea unui studiu de analiză funcțională a Direcției cu examinarea posibilităților de reformare instituțională prin formarea unei structuri independente subordonată primarului general cu transmiterea competențelor și atribuțiilor pentru administrare, promovare, dezvoltare și valorificare a patrimoniului funciar, asigurând: o creștere a veniturilor în buget;

un interes investițional; o necesitate socială; un mediu protejat.

2. Dezvoltarea și diversificarea serviciilor funciare, în funcție de necesitățile apărute pe piața imobiliară, prin completarea listei de servicii aprobate de CMC.
3. Elaborarea instrucțiunilor cu privire la reglementarea proceselor tehnologice din cadrul Direcției.
4. Organizarea procesului de stabilire în masă a plăților funciare pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private, proprietarilor, care au refuzat propunerea APL de privatizare sau arendare a terenul aferent.

## **OS 2.2** **Consolidarea** **capacității** **tehnice și** **informaționale**

Deși Direcția funciară dispune de o bază de date și material cartografic, acesta este în mare parte învechit, ceea ce creează impedimente în activitatea instituției. Pentru soluționarea acestei probleme vor fi întreprinse următoarele **activități**:

1. Analiza capacității tehnice și informaționale a direcției, în vederea identificării problemelor și determinarea soluțiilor de ordin tehnic și informațional.
2. Procurarea și dotarea serviciului cu echipament performant (sisteme de servere) pentru stocarea și păstrarea datelor.
3. Procurarea de soft-uri necesare în asigurarea securității și funcționalității sistemului informațional funciar (sisteme operaționale și administrare, sisteme antivirus, antispay etc.).
4. Automatizarea proceselor tehnologice de examinare, elaborare; aprobarea și eliberarea documentației funciare, prin crearea sistemului de monitorizare și circulației documentelor .
5. Repoziționarea datelor spațiale din rețeaua geodezică locală în rețeaua geodezică națională RGN (MOLDREF 99).
6. Implementarea metodelor de control prin teledetecție satelitară sau aeriană întru combaterea fenomenelor negative de ocupare samavolnică a terenurilor proprietate municipală, construire neautorizată, defrișare neautorizată și necontrolată a spațiilor verzi etc.
7. Crearea unei infrastructuri de informații geospațiale unitare, prin centralizarea și consolidarea bazelor de date geospațiale din cadrul Primăriei municipiului Chișinău.
8. Reorganizarea datelor geospațiale prin implementarea standardelor europene INSPIRE privind utilizarea serviciilor WEB, WMS și VFS, care să asigure calitatea, accesibilitatea, compatibilitate, disponibilitatea și păstrarea, la un nivel adecvat, a acestor date și ,totodată, să permită combinarea și partajarea, într-o manieră unitară, cu diverse aplicații, între mai mulți utilizatori.

## **OS 2.3** **Perfecționarea** **managementului** **resurselor** **umane**

Reieșind din specificul activității Direcției, creșterea capacități profesionale a resurselor umane necesită o atenție permanentă. În acest sens, vor fi realizate următoarele **activități**:

1. Organizarea și asigurarea participării specialiștilor Direcției, precum și a specialiștilor respectivi din cadrul primăriilor localităților suburbane la diferite seminare și workshop-uri, în vederea îmbogățirii cunoștințelor de domeniu și ridicarea gradului de profesionalism.
2. Organizarea stagierilor și vizitelor de studiu peste hotare care ar facilita schimbul de experiență și perfecționarea profesională dintre părți.
3. Elaborarea unei metodologii de evaluare a performanțelor care ar



permite aprecierea gradului în care personalul își îndeplinește responsabilitățile ce îi revin în raport cu postul ocupat: caracteristicile personale (aptitudini, comportament și personalitate); competența (cunoștințe pentru exercitarea atribuțiilor postului); caracteristicile profesionale (vigilență, disponibilitate, autocontrol); preocuparea pentru interesul general al APL; adaptabilitatea la post; capacitatea de decizie; capacitatea de inovare; spiritul de echipă; comunicare (receptarea și transmiterea informațiilor).

4. Elaborarea unui sistem de salarizare care să se bazeze pe o serie de principii și anume: diferențierea salariilor după cantitatea și calitatea muncii; salarii diferențiate după calificarea profesională; salarizarea în funcție de condițiile de muncă; caracterul confidențial al salariului.

### OG 3. Valorificarea optimă a resurselor funciare proprietate municipală

#### OS 3.1 Consolidarea capacității pieței funciare

Deși autoritățile municipale pot interveni doar pe piața funciară primară, se atestă încă multiple probleme legate de cunoașterea situației reale și lipsa planificării fondului funciar disponibil. În acest sens, vor fi realizate următoarele **activități**:

1. Organizarea unei proces de studiere continuu a evoluției pieței funciare, creșterea/descrășterea prețului, speculări, riscuri, tendințele pieții etc. Aceasta va permite APL să cunoască în de aproape cerințele pieții, pentru a putea interveni cu oferta de terenuri și interesul său de valorificare, în conformitate cu obiectivele sale de dezvoltare.
2. Elaborarea / contractarea studiilor de piață anuale.
3. Organizarea serviciului WEB pentru utilizatorii de internet, care va furniza informații cu privire la piața funciară, cum ar fi: oferte, cereri, prețuri, vânzări, studii de piață, tendințe etc. Aceasta va contribui la consolidarea informațională a pieții, într-un spațiu unitar de comunicare.

#### OS 3.2 Promovarea potențialului funciar și atragera investițiilor

Piața funciară urbană se dezvoltă netransparent și neghidat. Lipsește spațiu de publicitate a informației despre terenurile libere de construcție, care pot prezenta interes pentru investitori autohtoni și străini, precum și de sistematizare continuă a informației despre acestea. Pentru soluționarea acestor probleme se vor realiza următoarele **activități**:

1. Asigurarea unui proces continuu a licitațiilor funciare și concursurilor.
2. Studierea fondului de rezervă în vederea urbanizării.
3. Elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu pentru terenurile care fac parte din fondul de rezervă.
4. Realizarea serviciului WEB-GIS, pentru utilizatorilor de internet, care va permite navigarea în spațiul geo-informațional public, unde va fi posibil găsirea, familiarizarea și utilizarea datelor geospațiale, din domeniile: funciar, urban, de mediu, proiecte de dezvoltare spațială etc.

## 2.2 Planul de acțiuni

Obiective	#	Acțiuni	Perioadă de implementare	Responsabil
<b>Obiectiv General 1. Optimizarea procesului decizional</b>				
<b>OS 1.1 Definitivarea delimitării fondului funciar</b>	1	Finalizarea delimitării terenurilor proprietate publică a statului din domeniul public și cel privat	2011	DGAURF
	2	Delimitarea terenurilor proprietate municipală din domeniul public și cel privat cu înregistrarea în registrul bunurilor imobile.	2011	DGAURF
	3	Definitivarea delimitării hotarelor spațiilor verzi, aprobarea de către CMC a deciziei privind hotarele spațiilor verzi din intravilanul or. Chișinău și includerea în evidența cadastrului funciar.	2011	CMC
<b>OS 1.2 Armonizarea cadrului normativ funciar la necesitățile sociale, economice și de mediu</b>	1	Elaborarea și aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare proprietate municipală	2010-2011	DGAURF și CMC
	2	Elaborarea și aprobarea Regulamentului cu privire la organizarea licitațiilor funciare și concursurilor (în redacție nouă)	2010-2011	DGAURF și CMC
	3	Crearea unui Grup de Lucru pentru examinarea și elaborarea propunerilor privind descentralizarea de la nivel central la nivelul administrației publice locale, competențe de monitorizare și control a resurselor funciare proprietate municipală, ameliorarea situațiilor de urgență și evitarea construcțiilor în zonele active de alunecări de teren etc.	2011	PMC
	4	Crearea unui Grup de Lucru pentru elaborarea unor propuneri privind armonizarea legii cadastrului bunurilor imobile și legea condominiu în fondul locativ, întru promovarea reformelor locativ-comunale din fondul locativ.	2011	PMC
	5	Crearea unui Grup de Lucru pentru elaborarea unor propuneri privind armonizarea cadrului normativ în vederea optimizării procesului de împrumut funciar.	2011-2012	PMC

Obiective	#	Acțiune	Perioadă de implementare	Responsabil
<b>Obiectiv General 2. Consolidarea managementului resurselor funciare</b>				
<b>OS 2.1 Optimizarea cadrelui organizatoric și de activitate</b>	1	Efectuarea studiului de analiză funcțională a Direcției funciare	2011	PMC
	2	Dezvoltarea și diversificarea serviciilor funciare în funcție de necesitățile apărute pe piața imobiliară, prin completarea listei serviciilor aprobate de CMC	2012	DGAURF și CMC
	3	Elaborarea instrucțiunilor cu privire la reglementarea proceselor tehnologice din cadrul direcției	2012-2013	DGAURF
	4	Organizarea procesului de stabilire în masă a plăților funciare pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private, proprietarilor care au refuzat propunerea APL de privatizare sau arendare a terenului aferent.	2010-2011	DGAURF
<b>OS 2.2 Consolidarea capacității tehnice și informaționale</b>	1	Identificarea necesităților de echipament, soft-uri, materiale fotogrammetrice și cartografice	2011	DGAURF
	2	Procurarea și dotarea serviciului cu echipament pentru stocarea și păstrarea datelor (servere)	2011-2012	DGAURF
	3	Procurarea soft-urilor necesare întru asigurarea securității, protecției și funcționalității sistemului informațional funciar (OS server, antivirus, antispy etc.)	2011	DGAURF
	4	Crearea sistemului de monitorizare și circulație a documentelor bazat pe tehnologiile WEB	2011-2012	DGAURF
	5	Repoziționarea datelor geospațiale din rețeaua geodezică locală în rețeaua geodezică națională RGN (MOLDREF 99)	2011	DGAURF
	6	Realizarea anuală a planurilor fotogrammetrice pentru municipiul Chișinău prin teledetecție satelitară sau aeriană	anual	DGAURF
	7	Consolidarea și centralizarea bazelor de date geospațiale din cadrul primăriei	2011-2012	DGAURF
	8	Reorganizarea datelor geospațiale conform standardului european INSPIRE a serviciilor WEB, WMS, VFS etc.	2011-2012	DGAURF

Obiective	#	Acțiune	Perioadă de implementare	Responsabil
<b>OS 2.3 Perfecționarea managementului resurselor umane</b>	1	Organizarea diferitor seminare și workshop-uri	periodic	DGAURF
	2	Delegarea specialiștilor Direcției la cursurile de instruire organizate de instituțiile abilitate	periodic	DGAURF
	3	Organizarea stagierilor și vizitelor de studiu peste hotare pentru schimbul de experiență și perfecționarea profesională	periodic	DGAURF și PMC
	4	Elaborarea metodologiei de evaluare și promovare a personalului din serviciul funciar	2012-2013	DGAURF și PMC
	5	Elaborarea sistemului de monitorizare și control a calității serviciilor funciare prestate	2012-2013	DGAURF
	6	Elaborarea și aprobarea schemei de remunerare și stimulare a personalului	2012	PMC și CMC
<b>OG 3. Valorificarea optimă a resurselor funciare proprietate municipală</b>				
<b>OS 3.1. Consolidarea capacității pieței funciare</b>	1	Organizarea unei proces de studiere continuu a evoluției pieței funciare	continuu	DGAURF
	2	Elaborarea / contractarea studiilor de piață anuale	anual	DGAURF
	3	Organizarea serviciului WEB privind evoluția pieței funciare	2011-2012	DGAURF
<b>OS 3.2 Promovarea potențialului funciar și atragerea investițiilor</b>	1	Desfășurarea licitațiilor funciare și a concursurilor	periodic	PMC
	2	Elaborarea studiului privind urbanizarea fondului de rezervă	2012-2013	DGAURF
	3	Elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu pentru valorificarea fondului de rezervă	2012-2013	DGAURF
	4	Realizarea serviciului WEB-GIS pentru utilizatorii de informații geospațiale publice.	2012-2013	DGAURF

Notă: Planul de acțiuni este elaborat anual, pe o perioadă de trei ani, și cuprinde acțiunile prioritare care se vor fi planifica, precum și sursele de finanțare.

DGAURF - Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare

PMC - Aparatul Rimăriei municipiului Chișinău

CMC - Consiliul municipal Chișinău

## 2.3 Monitorizare și evaluare

Monitorizarea și evaluarea implementării Concepției gestiunii fondului funciar reprezintă activitățile care se desfășoară în timpul, în perioada de implementare și post-implementare și vizează etapele și responsabilii de implementare, instrumentele de monitorizare și evaluare, indicatorii de implementare, utilizarea și diseminarea rezultatelor monitorizării și evaluării.

Procesul de implementare a Concepției începe din momentul adoptării ei de către Consiliul municipal Chișinău. Implementarea, monitorizarea și evaluarea Concepției include convențional următoarele etape:

**Adoptarea Concepției** În cadrul acestei etape, Concepția gestiunii fondului funciar va fi înaintată Consiliului municipal Chișinău spre aprobare. După aprobare, Direcția funciară va elabora planuri de acțiuni semestriale și anuale privind realizarea Planului de acțiuni.

**Implementarea Concepției** Procesul de implementare se va efectua prin realizarea obiectivelor generale și specifice și acțiunilor concrete de implementare. Pentru fiecare din obiectivele generale sunt stabilite obiective specifice și acțiuni concrete, perioada de desfășurare și responsabilii de implementare. Pentru fiecare acțiune, împreună cu structurile responsabile, vor fi identificate și asigurate sursele de finanțare a acțiunilor propuse spre implementare.

**Monitorizarea** Monitorizarea este o etapă a procesului de implementare a Concepției gestiunii fondului funciar care cuprinde culegerea de informații cu privire la modalitatea prin care au fost obținute rezultatele implementării și elaborarea rapoartelor corespunzătoare.

Rapoartele intermediare și finale de implementare a obiectivelor și acțiunilor Concepției sunt instrumentele principale de monitorizare. Semestrial, responsabilii de implementare vor elabora și prezenta rapoarte intermediare privind implementarea Planului de acțiuni. La sfârșitul anului responsabilii de implementare vor prezenta rapoarte anuale de monitorizare.

Implementarea acțiunilor finanțate din surse externe vor fi supuse monitorizării și evaluării și de către instituțiile abilitate, în strictă conformitate cu contractele de finanțare încheiate.

**Evaluarea** Evaluarea implementării Concepției se va efectua prin analiza indicatorilor de implementare pentru fiecare acțiune planificată. În baza informației furnizate de către responsabilii de implementare, beneficiarii sau instituții specializate, se va contracta o instituție specializată în evaluări, care va elabora un raport de evaluare ce va stabili nivelul și gradul de implementare a acțiunilor și atingere a obiectivelor.

**Asigurarea transparenței** Rezultatele monitorizării și evaluării vor fi distribuite autorității publice locale, societății civile, sectorului privat, donatorilor străini, mass-mediei și publicului larg. Difuzarea informației va avea loc prin intermediul paginii web a Primăriei, buletinelor informative și mass-mediei municipale. Suplimentar, pentru diseminarea informației se vor organiza mese rotunde, unde se vor pune în dezbatere acțiunile planificate și a celor în curs de realizare.

## 2.4 Impactul implementării Concepției

Impactul implementării Concepției gestiunii fondului funciar poate fi apreciat din punct de vedere: administrativ, financiar, investițional și social.

### Impactul administrativ

Impactul administrativ al implementării Concepției va fi cuantificat prin cele două efecte importante:

- Stabilește, în mod prioritar, efectuarea unei inventarieri a fondului funciar municipal, cu identificarea, formarea și clasarea terenurilor municipale în domeniul public și privat, precizarea componentelor categoriilor de teren. Urmare a acestui proces va fi definitivată proprietatea reală a orașului Chișinău, proprietate pe care, în conformitate cu legislația în vigoare, va putea-o gestiona, atât în numele și interesul propriu, cât și în interesul locuitorilor.
- Sistematizarea terenurilor fondului funciar după tipul de categorie va asigura un proces continuu și eficient de monitorizare. Iar implementarea tehnologiilor și metodelor moderne va eficientiza monitorizarea fondului funciar ceea ce va permite combaterea fenomenelor negative de ocupare samavolnică a terenurilor proprietate municipală, construire neautorizată, defrișarea neautorizată și necontrolată a spațiilor verzi etc. Aceasta va asigura administrației publice locale un control asupra folosirii raționale și eficiente a resurselor funciare.

### Impactul financiar

Impactul economic al implementării Concepției se va materializa în beneficiile obținute în bugetul public. Astfel, conform estimărilor preliminare:

- Aplicarea/stabilirea plăților funciare pe o suprafață de peste 600 ha (terenuri cu destinație industrială și comercială), poate genera în perioada 2011-2013 venituri la buget de circa 110-120 milioane lei.
- Deblocarea și impulsivarea procesului de privatizare și arendă a terenurilor aferente obiectivelor privatizate poate genera în perioada 2011-2013 un venit de peste 120 milioane lei.
- Stabilitatea pe piața funciară și existența unor reguli și proceduri foarte clare vor genera creșterea interesului investitorilor care vor putea investi în terenurile din fondul de rezervă sau cele existente prin intermediul contractelor de arendă. Având în vedere potențialul existent și proiectele de investiții prevăzute în Planul Urbanistic General, investițiile sunt estimate la circa 600-800 mln. lei doar pentru perioada 2011-2013.

### Impactul investițional

Impactul investițional major al implementării Concepției se va materializa prin creșterea atractivității investiționale în mun. Chișinău, deoarece:

- Realizarea unei evidențe cadastrale integre a fondului funciar va permite asigurarea unei gestiuni clare și transparente, la deschiderea orașului către investitorii care vor contribui la îmbunătățirea imaginii autorităților publice locale, creșterea încrederii investitorilor și a beneficiarilor.
- Deblocarea procesului de organizare și desfășurare a licitațiilor funciare și concursurilor investiționale va contribui la anihilarea fenomenelor speculative și echilibrarea pieței funciare.

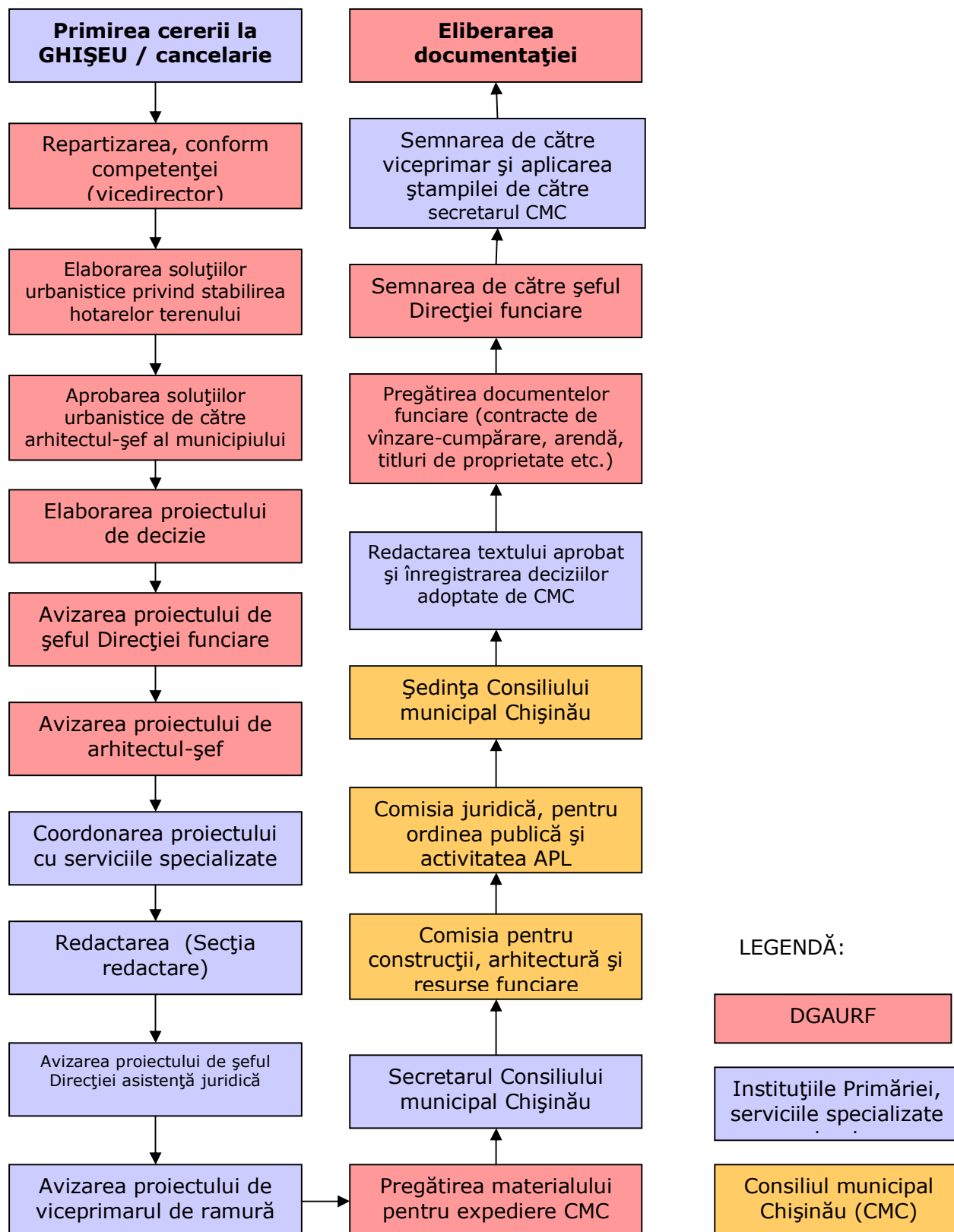
## Impactul social

Atunci când administrarea fondului funciar este netransparentă și necunoscută publicului larg se confruntă și cu o prezență de suspiciuni, oportunități de corupere a funcționarilor responsabili, apariția altor probleme de acest tip care cu timpul devin complicate, uneori explozive. Impactul social al implementării Concepției se va resimți în:

- Crearea condițiilor cadru pentru soluționarea multiplelor dispute funciare care persistă în majoritatea blocurilor locative unde sunt organizate și funcționează asociații de proprietari.
- Reducerea nemulțămirilor cetățenilor față de procedurile complicate de arendă, atribuire, privatizare și aplicare a plăților pentru folosința terenurilor.
- Procesul de privatizare a terenurilor aferente obiectivelor private va avea un impact pozitiv asupra economiei, prin creșterea bazei impozabile și favorizarea atragerii capitalului investițional în dezvoltarea și modernizarea businessului. Aceasta contribuie indirect la crearea noilor locuri de muncă, asigurarea cu salarii, plata impozitelor și taxelor, toate acestea contribuind la asigurarea securității sociale.

## Anexă la Concepția gestiunii resurselor funciare în orașul Chișinău

### Schema procedurii administrative de atribuire, inclusiv prin vânzare-cumpărare sau arendare a terenurilor în or. Chișinău



**SECRETAR AL CONSILIULUI**

**Valeriu Didencu**