



## DECIZIE

nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_

Despre aprobarea Regulamentului  
privind raporturile juridice de  
superficie și locațiune care au  
ca obiect terenuri municipale

Având în vedere modificările Codului Civil al Republicii Moldova, operate prin Legea nr. 133/2018 privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor municipale, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil al Republicii Moldova, art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013 cu privire la aprobarea Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, art. 12 din Codul administrativ al Republicii Moldova, art. 14, alin. (2), lit. b) – d), art. 19 alin. (4) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală și art.6, alin. (2), alin. 3), lit. b) și lit. d) din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Se aprobă Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale (se anexează).
2. Direcția relații publice și buget civil va informa populația prin înștiințare publică despre conținutul prezentei decizii, inclusiv prin afișarea la sediul Primăriei municipiului Chișinău și publicarea pe pagina web oficială a sa.
3. Se solicită Serviciului cadastral teritorial Chișinău:
  - 3.1. Să înregistreze drepturile constituite asupra terenurilor, inclusiv servituțile stabilite, după caz, conform prevederilor Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale.
  - 3.2. Să opereze modificări în documentația cadastrală privind terenurile proprietate municipală înregistrate anterior, ținând cont de actualizarea datelor cadastrale.
4. Primarul General al municipiului Chișinău va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR INTERIMAR  
AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

**Regulament**  
**privind raporturile juridice de suprafață**  
**și locațiune care au ca obiect terenuri municipale**

**Capitolul I**  
**Dispoziții generale**

1. Prezentul Regulament constituie un act administrativ normativ și determină modul de punere în aplicare de către autoritățile publice locale ale municipiului Chișinău a legislației privitoare la raporturile de suprafață legală, contractele de suprafață și locațiune asupra terenurilor municipale, precum și raporturilor de suprafață rezultate din aceste contracte.

2. În sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noțiuni:

1) *titular de drept* – una din următoarele persoane:

a) suprafațiar, care deține drept de suprafață legală asupra terenului municipal, indiferent dacă:

- a dobândit suprafața la 1 martie 2019, sau
- a dobândit suprafața subsecvent datei de 1 martie 2019 prin dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției înregistrate pe un teren municipal grevat cu suprafață legală.

b) suprafațiar care deține suprafață asupra terenului municipal constituită prin contract;

c) locatar care deține drept de locațiune asupra terenului municipal în baza contractului de locațiune.

2) *suprafață legală* – drept instituit, din 1 martie 2019, asupra terenului care aparține municipiului Chișinău (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

- a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;
- b) are un drept de concesiune asupra terenului;
- c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;
- d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)- lit. c);
- e) nu are niciun drept asupra terenului.

**3) teren proprietate publică** – teren, indiferent din domeniul din care face parte fie public sau privat, care aparține Statului Republicii Moldova sau unității administrativ teritoriale.

**4) teren municipal**– teren care se află în proprietatea municipiului Chișinău, indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat.

**5) redevența** – plată anuală datorată municipiului Chișinău, determinată în modul stabilit de prezentul regulament.

**3. Dispozițiile prezentului Regulament se aplică:**

**1) raporturilor de suprafață legală;**

**2) contractelor de suprafață asupra terenului municipal, încheiate de către municipiul Chișinău, precum și raporturilor de suprafață rezultate din aceste contracte;**

**3) contractelor de locațiune asupra terenului municipal, încheiate de către municipiul Chișinău, precum și raporturilor de locațiune rezultate din aceste contracte.**

**4. Dispozițiile prezentului Regulament nu înlătură de la aplicare dispozițiile legale aplicabile ale Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice, Codului civil și altor legi aplicabile.**

**5. De la data intrării în vigoare a prezentului Regulament, Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013, precum și alte acte administrative normative ale autorităților publice locale ale municipiului Chișinău se aplică în partea în care nu contravin dispozițiilor prezentului Regulament.**

**6. Dacă un act administrativ emis de o autoritate publică a municipiului Chișinău, indiferent de momentul adoptării sale,**

**1) face referință la locațiune (arenda) unui teren municipal cu drept de construire pe el a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la suprafață, iar**

**2) în cazul în care face referință la locațiune (arendă/arendă provizorie) a unui teren municipal fără drept de construire pe acesta a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la locațiune.**

**7. Actele administrative individuale adoptate de către autoritățile publice locale ale municipiului Chișinău anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament rămân neafectate. Cu toate acestea, ele pot fi modificate sau înlocuite cu efect după data intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu respectarea legislației aplicabile.**

**8. Subdiviziunea municipală specializată în relații funciare va asigura:**

**1) identificarea și evidența tuturor terenurilor municipale grevate de suprafață legală;**

2) identificarea superficiarilor;

3) înaintarea notificării în legătură cu raporturile juridice de superficie legală, raporturilor de superficie contractuală sau de locațiune (inclusiv somații de restituire a bunurilor ori de executare a altor obligații);

4) determinarea, comunicarea și încasarea redevențelor. În acest sens, va asigura expedierea notificărilor de plată a redevenței pentru superficia legală, pentru perioade de plată anuale (începând cu 01.03.2019) și scadența plăților la expirarea perioadelor.

5) elaborarea și aprobarea schemei terenurilor în scopul stabilirii părților de teren necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, conform art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 și întreprinde măsuri pentru separarea părții de teren municipal care nu este grevată de superficie legală.

În cazul în care dimensiunile concrete ale părților de teren necesare pentru deservirea bunului imobil depășesc 1 metru de la clădiri sau elementele constructive ale acestuia, schema terenului este aprobată de Consiliul municipal Chișinău.

6) determinarea superficiei pe termen și înregistrarea termenului în registrul bunurilor imobile în cazurile prevăzute de art. 29 alin. (5) din Legea nr. 1125/2002.

7) în cazul construcțiilor în care există mai multe încăperi cu destinație nelocativă ce aparțin diferiților titulari, va calcula cotele-părți de redevență ce revin fiecărui titular, proporțional suprafețelor deținute, până la proba contrară a cotelor-părți prezentată de titularii interesați.

9. Măsurile prevăzute la pct. 8 trebuie să fie eficiente, economice și să permită actualizarea anuală a evidenței superficiarilor/locatorilor în baza de date.

10. La expirarea termenului de trei luni de la termenul de grație acordat pentru achitarea plății datorate, subdiviziunea municipală specializată în relații funciare va asigura transmiterea către Direcția asistență juridică a Primăriei municipiului Chișinău materialelor disponibile în vederea întreprinderii acțiunilor necesare de încasare a datoriei și a dobânzii de întârziere precum și altor cheltuieli și plăți aferente.

## **Capitolul II**

### **Dispoziții aplicabile superficiei legale**

11. Superficia legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile, fiind opozabilă terților din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile. Superficiarii care dețin superficie legală nu vor fi obligați să încheie contracte de superficie.

12. Începând cu 1 ianuarie 2020, superficiarul care deține superficie legală conform pct. 2, subpct. 2), lit. d) sau e) al prezentului Regulament, este obligat să

achite în bugetul municipal o redevență anuală, pentru terenul care aparține municipiului Chișinău, în mărimea și modul stabilit de prezentul regulament.

**13.** De plata redevenței anuale prevăzute la pct. 12 se scutesc:

1) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul municipal, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice ale municipiului Chișinău, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale municipiului Chișinău – în privința terenurilor proprietate a municipiului Chișinău pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

2) asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a municipiului Chișinău asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

3) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința terenurilor proprietate a municipiului Chișinău pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

**14.** Mărimea anuală a redevenței menționate la pct. 12 a prezentului Regulament se determină de către subdiviziunea municipală specializată în relații funciare cu respectarea Legii nr. 1308/1997, conform actelor administrative normative adoptate de Consiliul municipal Chișinău, inclusiv Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 și Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013. Redevența pentru suprafața legală se va stabili/calcula conform anexei nr. 10 la Metodologie.

**15.** Notificarea de plată a redevenței va corespunde art. 120 din Codul administrativ, altor exigențe legale aplicabile, precum și va stabili:

1) adresa și numărul cadastral al terenului municipal, suprafața sa;

2) formula de calcul a redevenței;

3) mărimea în lei a redevenței datorate pentru un an (începând cu 1 ianuarie până la 31 decembrie a anului în curs). În cazul în care pe terenul municipal respectiv, dețin în proprietate construcții sau încăperi mai mulți superficiari, se va indica cota-parte din redevență (exprimată ca fracțiune sau procent, precum și exprimată în lei) datorată de fiecare superficiar;

4) stabilirea scadenței ratelor din redevență (trimestrial), cu condiția că:

1) scadența primei rate să nu fie anterioară comunicării notificării către superficiar;

2) scadența oricărei rate să nu fie anterioară ultimei zile a perioadei de suprafață pentru care se plătește rata;

5) mențiunea privind calcularea dobânzii legale de întârziere conform art. 942 din Codul civil, în caz de întârziere de plată a ratei din redevență;

6) mențiunea că mărimea redevenței și scadența ratelor se aplică pentru anul în curs și anii următori ai superficiei cu excepția cazului când emitentul va emite o nouă notificare conform legislației;

7) mențiunea că notificarea își păstrează efectul și în caz de schimbare a superficiarului și că noul superficiar este obligat să plătească redevența aferentă perioadei din care a devenit proprietar.

16. Notificarea de plată a redevenței se comunică superficiarilor care dețin suprafață legală conform Codului administrativ și poate fi contestată de către aceștia în condițiile legii.

17. Superficiarii menționați la pct. 2, subpct. 2), lit. a)-c) posedă și folosesc terenurile municipale în condițiile contractuale existente la data de 1 martie 2019, inclusiv achită plata chiriei sau plății de arendă calculate conform contractelor respective.

18. Din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie superficiari, în privința terenului municipal grevat de suprafață legală se va adopta notificarea de plată a redevenței conform pct. 14. La solicitare, se vor încheia, contracte de suprafață.

19. Fiecare superficiar care deține o suprafață legală este obligat de art. 29 al Legii nr. 1125/2002 și art. 659 din Codul civil să plătească redevența în mărimea determinată de autoritatea publică locală. Prin urmare, fiecare asemenea superficiar este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru suprafața sa, cu excepția persoanelor specificate la pct. 13.

20. Oricare persoană care dobândește un imobil aflat pe un teren municipal grevat de suprafață legală devine superficiar (în continuare „superficiar subsecvent”), intră într-un raport juridic de suprafață legală cu municipiul Chișinău este obligat să plătească redevența și este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru suprafața sa, cu excepția persoanelor specificate la pct. 13.

21. Superficiarul care deține o suprafață legală poate cere înlocuirea ei cu un drept de suprafață stabilit prin contract, cu aplicarea celorlalte capitole ale prezentului Regulament, cu excepția faptului că, în scopul respectării exigențelor art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, un asemenea contract nu se consideră un act juridic de dispoziție.

22. Titularii specificați la alin. (2<sup>1</sup>) art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019, pot solicita înlocuirea suprafeței legale cu contract de suprafață cu titlu gratuit.

### **Capitolul III**

#### **Dispoziții aplicabile contractelor de suprafață și de locațiune**

**23.** Contractele de suprafață și de locațiune se încheie din numele municipiului Chișinău, de către Primarul General al municipiului Chișinău sau de către viceprimarul de ramură, cărui i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General al municipiului Chișinău, care dispun de dreptul de rezoluțiune a contractelor sau încuviințarea cesiunii de către locatar/suprafițiar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract.

**24.** Prelungirea termenului suprafiței/locațiunii în condițiile anterior stabilite se va efectua prin încheierea unui acord adițional, în baza dispoziției Primarului General al municipiului Chișinău sau viceprimarului de ramură cărui i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General al municipiului Chișinău, cu avizul favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului municipal Chișinău (pentru construcții, arhitectură și relații funciare). În cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate, asupra chestiunii privind prelungirea suprafiței/locațiunii se va decide prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

**25.** Contractele trebuie să cuprindă clauze care au ca efect următoarele:

- 1) termenul suprafiței/locațiunii;
- 2) dreptul municipiului Chișinău de a recurge la rezoluțiunea locațiunii unilateral cu un preaviz de 3 luni;
- 3) modalitatea de plată a redevenței/chiriei, scadențele ratelor și dreptul municipiului Chișinău de a majora unilateral redevența/chiria pentru a respecta legislația;
- 4) obligațiile de plată a redevenței, dobânzii de întârziere vor subzista față de suprafițiar, până când suprafițiarul sau dobânditorul subsecvenți ai construcției vor notifica Primăria municipiului Chișinău despre subrogarea în drepturi și obligații și comunica datele noului titular de drept;
- 5) municipiul Chișinău nu garantează titularul de drept contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici ale terenului municipal;
- 6) municipiul Chișinău nu este obligat să efectueze sau să acopere niciun fel de reparații sau investiții aferente terenului municipal grevat de suprafață sau construcției ori construcției provizorii a titularului de drept;
- 7) municipiul Chișinău nu este obligat să despăgubească titularul de drept pentru orice îmbunătățire sau construcție pe care municipiul o primește în proprietate la expirarea contractului ori încetare a raportului juridic pe alt temei. La alegerea sa, la expirarea contractului municipiul Chișinău poate cere demolarea oricăror îmbunătățiri sau construcții efectuate pe terenul municipal, pe cheltuiala suprafițiarului/locatarului.

26. Orice derogări de la clauzele menționate la pct. 25 în detrimentul municipiului Chișinău produc efecte juridice doar după aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău.

27. Se determină că, în scopul respectării exigențelor art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală:

1) contractele de superficiei, cu excepția celor menționate la pct. 22, sunt acte juridice de dispoziție;

2) contractele de locațiune sunt acte juridice de administrare.

#### **Capitolul IV Dispoziții finale**

28. Prezentul Regulament intră în vigoare de la data publicării în Registrul actelor locale.

29. În privința perioadei de exercitare a superficiei legale dintre 1 martie 2019 și 31 decembrie 2019 se va încasa plata de arendă pentru folosirea terenurilor municipale conform art.101 Legii nr.1308/1997, fără calcularea dobânzii de întârziere.

30. Până la 1 decembrie 2021 subdiviziunea municipală specializată în relații funciare în colaborare cu Direcția asistență juridică:

1) va evalua modul de aplicare a prezentului Regulament și altor acte normative aplicabile, și va raporta Consiliului municipal Chișinău;

2) după necesitate, va elabora un regulament consolidat privind administrarea și dispoziția terenurilor municipale.

SECRETAR INTERIMAR AL  
CONSILIULUI MUNICIPAL

Adrian TALMACI



## SINTEZA

recomandărilor prezentate de către părțile consultate la proiectul de decizie „Despre aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale”

Nr. d/o	Recomandările parvenite	Decizia și argumentele de acceptare sau respingere a recomandărilor
1.	<p>În corespundere cu art. 56, alin. (1) al Legii nr. 100/2017, actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau la data indicată în textul actului normativ, care nu poate fi anterioară datei publicării.</p> <p>Astfel, la pct. 2 alin (1) litera a) din proiectul Regulamentului propunem ca sintagma: „<i>a dobândii suprafața la 1 martie 2019</i>”, să fie înlocuită cu „<i>începând cu 1 martie 2019</i>”.</p>	<p>Pct.2, alin. (1), lit. a) liniuța întâi a prezentului regulament reflectă prevederile art. 29, alin. (1) din Legea 1125/2002, care stabilește instituirea suprafeței legale asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;</li> <li>b) are un drept de concesiune asupra terenului;</li> <li>c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;</li> <li>d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);</li> </ul>

2.	<p>În corespundere cu art. 7, alin. (1) al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative, forța juridică a actelor normative se stabilește în funcție de competența și statutul autorității publice emittente, precum și de categoria actului. Astfel, propunem la pct.4 de a înlocui sintagma: <i>“Dispozițiile Prezentei Regulament nu îndătură de la aplicare dispozițiile legale aplicabile ale Legii ...”</i> cu sintagma: <i>“Prezentul Regulament a fost elaborat în vederea aplicării Legii...”</i></p>	<p>e) nu are niciun drept asupra terenului.. Prevederile pct. (4) concretizează apariția în virtutea normelor de modernizare a Codului Civil a unui drept real limitat, și anume superficcia legală, aplicarea căreia nu vine în contradicție cu legile menționate.</p>
3.	<p>In corespundere cu art. 56, alin. (1) al Legii nr. 100/2017, „Actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau la data indicate, în textul actului normativ, care nu poate fi anterioară datei publicării” si alin. 4) „Actele normative se publică, în condițiile legii, în Registrul de stat al actelor juridice, precum si în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau, după, caz, în monitorarele oficiale ale raioanelor, municipiilor si ale unităților teritoriale autonome cu statut juridic special on în Registrul actelor locale”, în coroborare cu art. 30 alin. (1) al Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116 din 19.07.2018, Autoritățile publice nu pot întreprinde masuri cu efect retroactiv, cu excepția cazurilor prevăzute de lege” si alin. (2) „Autoritățile publice nu pot întreprinde masuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobândite, de ceit în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public” si tinand cont de principial neretroactivității legii si cel al securității raporturilor juridice, se impune:</p>	<p>Luând în considerație recomandarea înaintată, pct. 30 din prezentul proiect de regulament se exclude deoarece dublează prevederile pct. 29.</p>

	<p>- a se modifica pct. 30 Cap. IV al Regulamentului, tinand cont de prevederile art. 56 al legii mentionate supra;</p> <p>- on a se introduce un nou punct ce ar justifica interesul public, avut in vedere de legiuitor in art. 30 Cod administrativ.</p>	
4.	<p>pct. 25 alin. 2 sintagma: „poate recurge la rezoluțiunea locațiunii unilateral cu un preaviz de 3 luni” de introdus;</p> <p>„cu respectarea procedurii legale stabilite de secțiunea a 5-a din Codului civil - Rezoluțiunea”.</p>	<p>Este evident că normele prezentului Regulament nu pot să contravină Codului Civil. Codul civil prevede că la contractele de superficie/locațiune încheiate pe termen, părțile vor înainta notificarea privind rezoluțiunea contractului în termenul indicat în contract: Art. 660 lit. a) și art. 1281 alin. (2) Cod Civil. În aceste condiții se propune de a însuși dreptul locatarului și a proprietarului terenului, de a solicita rezoluțiunea contractului cu înaintarea unui preaviz în termen de 3 luni până la data la care va surveni rezoluțiunea.</p>
5.	<p>Municipiul Chișinău este unitatea administrativ teritoriala, activitatea căreia este realizata de anumite organe/instituții/autorități publice. Această obiecție se referă la pct. 25 alin.7. „la expirarea contractului municipiul Chișinău poate ...”, de rectificat cu „la expirarea contractului proprietarul bunului poate”;</p>	<p>S-a decis menținerea pct. 25 în aceeași redacție având în vedere utilizarea sintagmei “municipiul Chișinău” în tot textul regulamentului</p>
6.	<p>pct.25 alin.7 „nu este obligat despăgubească titularul de drept” de introdus condiția „dace, au fost îndeplinite în lipsa acordului proprietarului bunului”, pentru a respecta echilibrul juridic regăsit la regulile de locațiune stabilite de Codul Civil.</p>	<p>Se menține textul regulamentului propus, deoarece corespunde art. 1285 și din Codul Civil</p>
7.	<p>Punctul 2, alin.(2) să fie completat la sfârșit cu următorul text:</p> <p>...și reprezintă următoarele situații:</p> <p>a) există un drept de locațiune asupra terenului proprietate</p>	<p>se acceptă</p>

	<p>municipală cu drept de construire;</p> <p>b) există un drept de concesiune asupra terenului proprietate publică a municipiului;</p> <p>c) există un drept de folosință asupra terenului proprietate publică a municipiului pe baza parteneriatului public-privat;</p> <p>d) există un drept de posesie sau folosință asupra terenului proprietate publică a municipiului , altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);</p> <p>e) nu există niciun drept asupra terenului proprietate publică.</p> <p>Or, pentru a fi mai clar conținutul regulamentului și dat fiind faptul că nu toți au posibilitatea de a accesa actele legislative, nu toți înțeleg limbajul juridic propun acest punct să fie mai desfășurat, nu doar cu trimitere la lege.</p>	
8.	<p>Propun după noțiunea de suprafață legală de introduș noțiunea de teren proprietate publică – teren, indiferent din domeniul din care face parte fie public sau privat, care aparține Statului Republica Moldova sau unității administrativ teritoriale.</p> <p>Necesitatea includerii acestei noțiuni este legată de aplicarea prevederilor art.10<sup>1</sup> din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului din care reiese ca plata se va calcula de municipiu indiferent cui aparține terenul fie a RM fie a municipiului.</p> <p>Contract de suprafață</p> <p>Contract de locațiune (reieșind din prevederile prezentului regulament).</p> <p>Suprafață pe termen</p> <p>Redevență</p>	<p>Se acceptă completarea pct. 2, cu următoarele noțiuni:</p> <p>“4) teren proprietate publică – teren, indiferent din domeniul din care face parte fie public sau privat, care aparține Statului Republica Moldova sau unității administrativ teritoriale</p> <p>5) redevența – plată anuală datorată municipiului Chișinău determinată la data constituirii suprafeței în modul stabilit de prezentul regulament;</p>

	Act juridic de dispoziție – noțiune utilizată în punctul 27 din Regulament Act juridic de administrare – noțiune utilizată în punctul 27.	
9.	Propun modificarea punctului 11 după cum urmează: Începând cu 01.03.2019, se instituie dreptul de suprafață legală asupra terenurilor care aparțin municipiului Chișinău (indiferent că fac parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului mobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului mobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor mobile dacă proprietarul bunului mobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului.	Se exclude pct. 11 având în vedere completarea pct. 2 cu noțiunea de <i>suprafață legală</i>
10.	Ținem să menționăm că potrivit legislației în vigoare, în actele normative, verbele de regulă se utilizează la timpul prezent și, consider că locatarul municipiului Chișinău trebuie să găsească în acest Regulament informația necesară și să îi fie clar mesajul Primăriei dar nu să mai citească câteva legi.	
10.	Propun modificarea punctului 13 după cum urmează: Suprafațiarul care deține suprafața legală în temeiul punctului 11 literele d) și e) din prezentul Regulament și nu este scutit de plata redevenței (punct de scutire a	Luând în considerație recomandările înaintate pct. 13 va avea următorul “Începând cu 1 ianuarie 2020, suprafațiarul care deține suprafață legală conform pct. 11, lit. d) sau e)

	<p>redevenței este într-un punct mai jos), este obligat să achite în bugetul municipiului Chișinău o redevență anuală determinată de Primăria municipiului Chișinău, dar care nu va fi mai mică de plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin.(11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului(în continuare, Legea nr.1308/1997).</p>	<p>al prezentului regulament, este obligat să achite în bugetul municipiului Chișinău o redevență anuală, pentru terenul care aparține municipiului Chișinău, în mărimea și modul stabilit de prezentul regulament.”</p>
11.	<p>În punctul 14 este scris „ Redevența pentru suprafața legală se va stabili/calcula conform anexei nr. 10 la Metodologie” Potrivit anexei nr. 10 mărimea plății este de 2%, din acest punct reiese că în toate cazurile plata va fi de 2 %??? Poate s-a avut în vedere doar cazurile din lit. d) și e) din punctul 11 (propus mai sus). Pentru toate cazurile consider ca e prea efin. De analizat și punctul 14 din regulamentul cu privire la Regulamentul de gestionare a resurselor funciare.</p>	<p>Sintagma „Mărimea anuală a redevenței pentru fiecare suprafață legală se determină” se substituie cu sintagma “Mărimea anuală a redevenței menționate la pct. 13 a prezentului regulament se determină...” și va fi prevăzută în pct. 15</p>
12.	<p>6) Propun completarea după punctul 14 încă un punct nou „141” cu următorul cuprins: 1) În cazul în care suprafața care deține suprafață legală în temeiul punctului 11 din prezentul Regulament sînt: a) societățile orbilor, surzilor și invalizilor și întreprinderile create pentru realizarea scopurilor statutare ale acestor societăți; b) persoanele de vîrstă pensionară, persoanele cu dizabilități severe și accentuate, persoanele cu dizabilități din copilărie, persoanele cu dizabilități medii (participanți la acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova, participanți la acțiunile de luptă din Afghanistan, participanți la lichidarea consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl), precum și persoanele supuse repressiunilor și ulterior</p>	<p>Considerăm oportun ca modificările propuse să fie inserate în Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 și/sau Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013</p>

	<p>reabilitate);</p> <p>atunci mărirea anuală a redevenței se stabilește în mărirea de 2 % din prețul normativ al terenului, calculându-se după următoarea formulă:</p> $Vr/c=0,02 \times S \times B \times T \times gh \times K;$ <p>unde:</p> <p>Vr/c – valoarea redevenței anuale;</p> <p>S – suprafața terenului (ha);</p> <p>B – bonitatea medie a solului, stabilită pe republică pentru terenurile destinate construcțiilor (65 grade);</p> <p>T gh – tariful pentru unitate grad-hectar;</p> <p>K – coeficient aplicat în funcție de amplasarea terenului și amenajarea inginerască (1,8 sau 1,35, sau 1,13 conform zonării teritoriului – anexa nr.3 la Metodologie).</p> <p>Prin acest punct, Primăria acordă o facilitate persoanelor sus menționate, stabilind o redevența anuală de 2% din prețul normativ a terenului și nu 2% din prețul terenului evaluat conform Metodologiei. Propunerea se încadrează în limitele legii (legea permite minimum 2% din prețul normativ). Potrivit legislației în vigoare, autoritățile publice locale trebuie să susțină aceste persoane.</p>	
13.	<p>Cum a fost menționat mai sus Regulamentul trebuie să fie mai clar, respectiv consider că, este necesar de completat acest Regulament și cu cazurile cînd se scutește plata redevenței.</p> <p>Propun completarea după punctul 141 încă un punct nou „142” cu următorul cuprins:</p> <p>De plata redevenței anuale pentru suprafața legală în temeiul punctului 11 (propus spre completare) lit. d) și e) din prezentul regulament se scutesc:</p> <p>a) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestune</p>	<p>Se va completa prezentul regulament cu conținutul propus ”pct. 14. De plata redevenței anuale prevăzute la pct. 13 se scutesc:</p> <p>a) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul municipiului Chișinău, autoritățile/instituțiile publice la autogestune fondate de autoritățile publice ale municipiului Chișinău, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale municipiului Chișinău – în privința terenurilor</p>

	<p>fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a municipiului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;</p> <p>b) asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a municipiului asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;</p> <p>c) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locale, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădiniilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a municipiului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.</p>	<p>proprietate a municipiului Chișinău pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;</p> <p>b) asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a municipiului Chișinău asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;</p> <p>d) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locale, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădiniilor – în privința terenurilor proprietate a municipiului Chișinău pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.”</p>
14.	<p>Tim să atrag atenția că, în punctul 13 din proiectul de Regulament propus de Dumneavoastra, este scris „este scutit de plata conform art. 29 alin.(21)”</p> <p>Atenție la litera a) din acest articol, or, acesta se referă doar la terenurile proprietate a statului, ceea ce reiese, ca dacă bunurile imobile care aparțin SA ale Statului sunt amplasate pe teren municipal, aceasta nu trebuie scutită de plata redevenței.</p>	<p>Se va înlocui în conținutul prezentului Regulament termenul cu referire la actul de stabilire/calculare a redevenței “decizie” cu “notificare”.</p>
	<p>Punctul 15 nu este clar. Trebuie de făcut diferența dintre Notificare despre achitarea plății și Decizie. Subdiviziunea municipal specializată în relații funciare nu emite decizii. Deciziile sînt adoptate de CMC.</p> <p>Respectiv la punctul 15 se potrivește mai mult termenul</p>	



	„Notificare” sau este necesar de redactat articolul pentru a fi mai clar ce a avut în vedere autorul.	
15.	La punctul 20 este scris „cu excepția persoanelor specificate la art. 29 alin.(21) din Legea 1125/2002, atrag atenția de analizat lit. a) din acest articol, or, acesta se refera la terenurile statutului și nu a municipiului.	Se va modifica pct. 20 după cum urmează: „... cu excepția persoanelor specificate la pct. 14”
16.	Punctul 22 nu este clar ce a avut în vedere autorul și anume legătura cu art. 77 la care se face trimitere.	Articolul 77 alin. (2) din legea 436/2006 prevede că: Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin <u>licitație publică, organizată în condițiile legii</u> , cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Pentru încheierea contractului de suprafață, în baza dreptului de suprafață legală, nu este necesară organizarea unei licitații publice sau adoptarea unei decizii a CMC.
17.	Punctul 24 propun de completat la sfârșit cu textul „, cu avizul pozitiv al Comisiei de specialitate a Consiliului municipal Chișinău”	Considerăm că avizul pozitiv al Comisiei de specialitate a Consiliului municipal Chișinău nu este necesar deoarece Consiliul municipal Chișinău va decide soarta la licitație, iar contractul va fi încheiat cu câștigătorul licitației în baza procesului-verbal.
18.	Punctul 27 la fel consider că trebuie de redactat și acordat acestuia un conținut mai clar, pentru a fi înțeles ce are în vedere autorul.	Punctul 27 vine să concretizeze întinderea dreptului conferit în baza contractelor de locațiune sau suprafață. În cazul suprafeței, contractul este un act de dispoziție, deoarece conform art. 654 alin. (4) Cod Civil <i>Asupra dreptului de suprafață se aplică în modul corespunzător regulile</i>

		<i>dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel.</i> În cazul contractelor de locațiune, conform prevederilor art. 1251 alin. (1) Cod Civil <i>Prin contractul de locațiune, o parte (locatar) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară.</i> Astfel, contractul de locațiune este un act juridic de administrare, fără dreptul de a dispune de bun, în calitate de proprietar.
19.	Propun, completarea punctului 29 la sfârșit cu textul „fără calcularea dobânzii legale”	Se acceptă
20.	Propun completarea Regulamentului cu un nou punct cu următorul conținut: În cazul suprafeții legale în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) din punctul 11 din prezentul regulament (cu conținutul propus mai sus), redevența se va calcula pentru suprafața de teren de care este vizibil și clar că se folosește suprafișiarul (Ex: terenul este îngrădit cu gard provizoriu sau capital). În cazul în care suprafața de teren de care real se folosește terenul nu poate vizibil și clar depistată, redevența se va calcula pe terenul pe perimetrul construcției. Locul amplasării acestui punct las la discreția autorului proiectului de Regulament	Propunerea înaintată este reglementată în pct. 15, alin. 3). Mai mult ca atât, suprafișiarii dacă vor considera că redevența nu este calculată corect, pornind de la suprafața terenului care real este utilizată de suprafișiar, trebuie să se adreseze DGAFURF, conform pct. 8 alin. 5 din proiect, pentru determinarea suprafeței necesare deservicii imobilului.
21.		Se propune ca p. 12 să fie expus în următoarea redacție: ”Suprafața legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile, fiind opozabilă terților din momentul înregistrării în Registrul Bunurilor

		<p>Imobile. Superficiarii care dețin suprafețe legale nu vor fi obligați să încheie contracte de suprafețe.”</p>
22.		<p>Pct. 24 va avea următorul conținut: “ Contractele de suprafețe și de locațiune se încheie din numele municipiului Chișinău, de către Primarul General al municipiului Chișinău sau de către viceprimarul de ramură cărui i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General al municipiului Chișinău, care dispun de dreptul de rezoluțiune a contractelor sau încuviințarea cesiunii de către locatar/superciar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract”.</p>
23.		<p>Se va completa cu un punct nou: “pct. 25. Prolungirea termenului suprafeței/locațiunii în condițiile anterioare stabilite se va efectua prin încheierea unui acord adițional, în baza dispoziției Primarului General al municipiului Chișinău sau viceprimarului de ramură cărui i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General al municipiului Chișinău, cu avizul favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului municipal Chișinău (pentru construcții, arhitectură și relații financiare). În cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate, asupra chestiunii privind prelungirea suprafeței/locațiunii se va decide prin decizia Consiliului municipal Chișinău.”</p>



REPUBLICA MOLDOVA  
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU  
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECTURĂ  
URBĂNISM ȘI RELAȚII FUNCiare



bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2012;  
tel/fax: (022) 22-81-10, [www.chisinau.md](http://www.chisinau.md), e-mail: [dgaurf@yandex.com](mailto:dgaurf@yandex.com)

02499512

Nr. 0628/360 din 24. 06. 2020

La nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2020

**d-lui Adrian Talmaci**  
Secretar interimar al Consiliului municipal

Copie: **d-lui Victor Chironda**  
Viceprimar al municipiului Chișinău

## NOTĂ INFORMATIVĂ

Vă prezentăm atașat, proiectul de decizie „*Despre aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale*”, care urmează a fi examinat la ședința Consiliului municipal Chișinău.

**Șef al DGAURF**  
**Arhitect-șef al municipiului Chișinău**  
**Svetlana DOGOTARU**

## NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de decizie „Despre aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale”

### **1. Denumirea autorului și, după caz a participanților la elaborarea proiectului deciziei.**

Autor al proiectului de act normativ este autoritatea executivă a administrației publice locale (primarul general), iar autorii nemijlociți sunt Direcția asistență juridică a Primăriei municipiului Chișinău și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, ceea ce corespunde art. 8 alin. (3), art. 10<sup>1</sup>, art. 14 alin. (2) lit. z<sup>1</sup>), art. 19 alin. (7) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 18 din Legea nr.100/2017 „Cu privire la actele normative” și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/1 din 14.06.2016 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind constituirea și funcționarea Consiliului municipal Chișinău”.

### **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite:**

Necesitatea elaborării și adoptării proiectului de decizie constă în necesitatea stabilirii (mecanismului) de sarcini și acordarea de împuterniciri necesare perceperii redevenței pentru suprafața legală, precum și încheierii, la solicitare, a contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor municipale și încasării plăților de la titularii drepturilor pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private la bugetul public al municipiului.

La 01 martie 2019 a intrat în vigoare Legea Republicii Moldova nr. 133 din 15.11.2018 „Privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative”, care deplin drept, prin efectul legii [art. 28. (1)], din 1 martie 2019, a instituit un drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Superciarul care deține suprafața legală, având anterior un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire, un drept de concesiune asupra terenului, un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat, ori nu a avut niciun drept asupra terenului are obligația de a achita în bugetul local o redevență anuală (inclusiv dobânditorul subsecvent al bunului), cu excepția titularilor specificați la alin. (2<sup>1</sup>) art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019.

În cazul în care proprietarul bunului imobil nu a avut niciun drept asupra terenului, dreptul de suprafață s-a instituit doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se vor stabili, la cererea superciarului sau la inițiativa proprietarului.

De plata redevenței anuale sunt scutite/scuțiți conform prevederilor alin. (2<sup>1</sup>) art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019 (în vigoare din 01.01.2020):

a) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul de stat, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile administrației publice centrale, întreprinderile de stat și societățile comerciale cu capital integral de stat – în privința terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

b) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

c) asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

d) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

Proiectul de decizie este elaborat în temeiul prevederilor legale sus-menționate, precum și ale deciziilor Consiliului municipal Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale” și nr. 3/24 din 02.04.2013 „Cu privire la aprobarea Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău”, în temeiul art. 1 (4) din Legea nr. 354 din 28.10.2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile”, art. 14 (2) lit. b) – lit. e), art. 19 (4), art. 29 (2) și art. 77 (2) din Legea nr.436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”.

Se estimează existența (în or. Chișinău) a câtorva zeci de mii de titulari de drepturi de proprietate privată asupra bunurilor imobile, la nivel de construcție sau încăpere, amplasate pe terenuri proprietate publică a municipiului Chișinău, debitori ai redevenței anuale. Emiterea actelor administrative individuale (decizie a Consiliului municipal) pentru fiecare titular în parte nu se justifică (și nu este real posibilă), pe motiv că ar fi necesare în acest sens resurse enorme administrative, umane și de timp, care nu sunt suficiente. Totodată, Regulamentul privind constituirea și funcționarea Consiliului municipal Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/1 din 14.06.2016, la pct. 113, prevede că pot fi incluse în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului nu mai mult de 100 (una sută) proiecte de decizie. Practica ultimilor doi ani (de la intrarea în vigoare a regulamentului dat) a demonstrat că în realitate se adoptă de către CMC un număr nesemnificativ de proiecte de decizii (în ultimul an mai puțin de una sută), iar peste 1200 (una mie două sute) de proiecte de decizii sunt stocate în secretariatul CMC, de mai mulți ani, și nu se examinează de către CMC (ca urmare nu erau încheiate contracte și încasate plățile la bugetul municipal). În consecință, are loc ratarea veniturilor

considerabile la bugetul public municipal, precum și crește nemulțumirea cetățenilor de la imposibilitatea documentării funciare și soluționarea chestiunilor conexe (de ex. ipotecarea-creditarea).

Soluție pentru problema dată este prevăzută de Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116 din 19.07.2018 (în vigoare din 01.04.2019) - Titlul IV. Contractul administrativ, care la art. 154 [Admisibilitatea contractului administrativ] alin. (1), prevede că "Un raport juridic în domeniul dreptului public poate fi întemeiat, modificat sau stins prin contract administrativ, dacă aceasta nu contravine prevederilor legii. În special, autoritatea publică poate încheia, în locul emiterii unui act administrativ individual, un contract administrativ cu persoana căreia i-ar fi adresat actul administrativ". În această ordine de idei, proiectul de decizie în cauză va permite încheierea contractelor cu titularii drepturilor, fără emiterea deciziilor individuale ale Consiliului municipal Chișinău pentru fiecare în parte (ceea ce nu este real posibil).

Ca finalitate, se va asigura, cu resurse minime și în termen util perceperea redevenței la bugetul public municipal pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private (izvorâte din suprafața legală), precum și documentarea funciară, la solicitare, a titularilor de drepturi, prin încheierea contractelor de suprafață și locațiune. Impact implicit va fi cunoașterea întinderii drepturilor și obligațiilor deținătorilor de teren proprietate a municipiului Chișinău conform contractelor încheiate, respectiv activitatea acestora în plan legitim de deținere funciară, inclusiv siguranța raporturilor juridice conexe; acumularea la bugetul municipiului Chișinău a resurselor financiare esențiale de la folosirea terenurilor aferente proprietate a municipiului Chișinău.

Beneficiarii proiectului de decizie sunt persoanele fizice și juridice, proprietari ai bunurilor imobile înregistrate separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și proprietari ai bunurilor imobile înregistrate separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile, precum și titulari ai dreptului de arendă obținut anterior asupra terenurilor aferente proprietate a municipiului Chișinău.

### **3. Principalele prevederi al proiectului:**

Proiectul deciziei prevede a se pune în sarcina autorității executive a administrației publice locale să încheie, la solicitare, contractele de suprafață pe perioada de funcționare prezumată a bunului imobil și contractele de locațiune, inclusiv cu dreptul de a institui servituți și alte condiții necesare, cu proprietarii bunurilor imobile înregistrate separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și cu proprietarii bunurilor imobile înregistrate separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile, acordându-i-se, în acest sens, depline împuterniciri.

### **4. Fundamentarea economico-financiară**

Adoptarea proiectului de decizie și implementarea nu necesită alocarea resurselor financiare de la bugetul public municipal (suplimentare).

### **5. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare.**

Având în vedere că efect al legii, arenda terenurilor destinate pentru construcție s-a transformat (de plin drept) în suprafață/locațiune, în urma proiectului prezentat nu va fi necesară modificarea cadrului normativ conexe. Suplimentar, pentru asigurarea criteriilor de prwezibilitate și claritate, proiectul deciziei, la pct. 5, stipulează faptul că "Dacă un act administrativ, indiferent de momentul adoptării sale, face referință la arenda unui teren, se

consideră că referința este la suprafață, iar în cazul în care face referință la arendă provizorie, se consideră că referința este la locațiune”.

Prin urmare, ca efect al pct. 5, normele pertinente, inclusiv din Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 și nr. 3/23 din 02.04.2013 se înlocuiesc în mod corespunzător.

## **6. Avizarea și consultarea publică a proiectului deciziei.**

### **6.1. Constatări ale expertizei juridice.**

Potrivit art. 37 alin. (6) din Legea nr.100/2017 privind actele normative „Proiectele actelor normative ale autorităților administrației publice locale se supun expertizei juridice în cadrul subdiviziunilor specializate ale acestora”.

În acest sens, se menționează că autorii au respectat tehnica elaborării actelor, au asigurat o formă sistemică și coordonată a conținutului reglementărilor juridice care sunt obligatorii la elaborarea proiectelor de decizie. Prevederile proiectului de decizie corespunde celor trei criterii de calitate: accesibilitate, previzibilitate și claritate.

### **6.2. Consultarea publică**

Întru realizarea prevederilor legale privind transparența în procesul decizional, proiectul de decizie (inițiat la 02.05.2019), nota informativă, anunțul privind inițierea elaborării proiectului de decizie, precum și anunțul privind organizarea consultării publice a proiectului prenotat, alte materiale aferente proiectului sunt plasate pe pagina web oficială a Primăriei municipiului Chișinău [www.chisinau.md](http://www.chisinau.md) la compartimentul Transparență decizională/Consultare publică, precum și pe portalul [www.particip.gov.md](http://www.particip.gov.md), cu indicarea datelor de contact și funcțiilor persoanelor responsabile de recepționarea recomandărilor, astfel fiind asigurat accesul părților interesate pentru a putea prezenta sau expedia recomandări pe marginea proiectului.

De asemenea, s-a anunțat prezentarea publică a proiectului deciziei în sediul Primăriei municipiului Chișinău (la 27.05.2019) în scopul familiarizării detaliate a factorilor de decizie, inclusiv consilierilor municipali și persoanelor interesate, cu posibilitatea înaintării propunerilor și recomandărilor de rigoare. La necesitate, se va repeta prezentarea publică a proiectului deciziei.

La 14.01.2020, în sala rotundă a Primăriei municipiului Chișinău s-au desfășurat consultări și dezbateri pe problematica dată, cu participarea factorilor de decizie ai DGAURF și DAJ, precum și a dlui Octavian Cazacu, unul din autorii Codului civil modernizat (inclusiv a conceptului de suprafață legală). Proiectul deciziei a fost actualizat urmare a consultațiilor/dezbaterilor, precum și a noilor prevederi legislative intrate în vigoare la 01.01.2020 (Legea nr. 171/2019 de modificare a art. 29 din Legea nr. 1125/2002).

Șef al Direcției generale arhitectură,  
urbanism și relații funciare a CMC



Svetlana Dogotaru



**PROCES-VERBAL**  
**al consultării publice asupra proiectului**  
**“Despre aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale”**

Locul desfășurării: platforma de comunicare prin internet ZOOM

Ora stabilită: 15:00

**AU FOST PREZENȚI:**

Viceprimar:	Chironda Victor;
Șef DGAURF, Arhitect Șef:	Dogotaru Svetlana;
Șef adj DGAURF:	Vatamaniuc Andrei;
Șef adj DGAURF:	Vrabie Igor;
Șef serviciu cadastru funciar:	Stratulat Mihail
Șef serviciu cadastru edilitar:	Sultan Mihaila
Șef adj DAJ:	Corcimari Svetlana;
Reprezentant Societății Civile	Găina Sergiu

Participanți la consultările publice – au fost prezente 8 persoane.

**ORDINEA DE ZI:**

*Cuvânt de deschidere*

1. Prezentarea “Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale”
2. Sesiunea întrebări/răspunsuri, propuneri și sugestii pe marginea proiectului propus.
3. Concluzii

**S-A EXAMINAT:**

*Cuvânt de deschidere*

**DI. Stratulat Mihail**, șef serviciului cadastru funciar, a salutat reprezentanții la consultarea publică menționând baza legală, procedura de desfășurare a consultării publice în baza proiectului

despre aprobarea “Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale”.

***Prezentarea “Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale”***

**Dna Corcimari Svetlana**, Șef adj DAJ a prezentat regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale.

***Sesiunea întrebări/răspunsuri, propuneri și sugestii pe marginea proiectului propus***

**DI Găină Sergiu**, activist civic a menționat faptul că “anunțul privind consultările publice, au fost făcute azi (15.05.2020), pe saitul Primăriei și din acest motiv nu s-au înregistrat mai mulți participanți”.

**DI Igor Vrabie**, Șef adj DGAURF a replicat “anunțul de consultări publice a fost plasat pe data de 22.04.2020, însă a fost și publicat anunț cum va fi organizată consultarea publică vizavi de virusul Covid 19, unde la data de 07.05.2020 a și fost plasat acel anunț, iar astăzi anunțul a fost repetat”.

***Concluzii***

**DI. Chironda Victor**, Viceprimar mun.Chișinău, a declarat consultările publice finalizate.

Anexe:

Lista participanților la consultările publice cu privire la „Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale”, în data de 15 mai 2020 ora 15<sup>00</sup>, pe platforma de comunicare prin internet ZOOM (2 fișe).

Viceprimar

Persoana responsabilă de consultări publice



Chironda Victor

Stratulat Mihail



REPUBLICA MOLDOVA  
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU  
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECTURĂ  
URBĂNISM ȘI RELAȚII FUNCIARE



bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2012;  
tel/fax: (022) 22-81-10, [www.chisinau.md](http://www.chisinau.md), e-mail: [dgaurf@yandex.com](mailto:dgaurf@yandex.com)

02499512

Nr. 06-28/360 din 24.06. 2020

La nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2020

**d-lui Adrian Talmaci**  
Secretar interimar al Consiliului municipal

Copie: **d-lui Victor Chironda**  
Viceprimar al municipiului Chișinău

## NOTĂ INFORMATIVĂ

Vă prezentăm atașat, proiectul de decizie „*Despre aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale*”, care urmează a fi examinat la ședința Consiliului municipal Chișinău.

**Șef al DGAURF**  
**Arhitect-șef al municipiului Chișinău**  
**Svetlana DOGOTARU**