

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. 10¹, art. 14 alin. (2) lit. z¹), 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.

Superficiarul 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. (2¹) 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 superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

De plata redevenței anuale sunt scutite/scuțiți conform prevederilor alin. (2¹) 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 conex. Suplimentar, pentru asigurarea criteriilor de pravezibilitate 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.

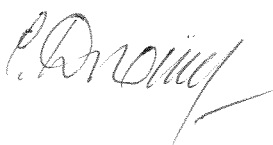
6.2. Consultarea publică

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 la compartimentul Transparență decizională/Consultare publică, precum și pe portalul 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