

Anexă la decizia Consiliului municipal Chișinău

nr. _____ din _____

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 de suprafață asupra terenului municipal instituit prin efectul art. 29 alin.(1) din Legea nr. 1125-XV din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova (în continuare „Legea nr. 1125/2002”), introdus prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative.

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

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 deetimizarea 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 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 el un 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 raporturilor juridice de suprafață legală, raporturilor de suprafață 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 avizelor/somațiilor de plată a redevenței pentru suprafața legală, pentru perioade de plată anuale (începând cu 01.03.2019) și scadența plăților la expirarea perioadelor.
 - 5) elaborarea și aprobarea planurile geometrice 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 suprafață legală.
 - 6) determinarea suprafețelor 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 suprafețelor/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 suprafeței legale

11. Potrivit art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002, pe anumite terenuri municipale s-a instituit suprafață legală începând cu 1 martie 2019.
12. Suprafața legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în registrul bunurilor

imobile. Autoritățile publice locale nu vor cere sau obliga superficiarii care dețin suprafață legală să încheie contracte de suprafață.

13. Potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002, începând cu 1 ianuarie 2020, suprafiarul care deține suprafață legală în temeiul art. 29 alin. (1) lit. d) sau e) al legii respective și nu este scutit de plată conform art. 29 alin. (2¹) este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât 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”).

14. Mărimea anuală a redevenței pentru fiecare suprafață legală 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. Decizia de determinare 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 suprafiari, se va indica cota-parte din redevență (exprimată ca fracțiune sau procent, precum și exprimată în lei) datorată de fiecare suprafiar;
- 4) stabilirea scadenței ratelor din redevență (trimestrial), cu condiția că:
 - scadența primei rate să nu fie anterioară comunicării deciziei către suprafiar;
 - 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 Cod 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 decizie conform legislației;

7) mențiunea că decizia 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. Decizia de determinare 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 art. 29 alin.(1) 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 decizia de determinare a redevenței conform pct. 15. 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 conform legii. Prin urmare, fiecare asemenea superficiar este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru suprafața sa, cu excepția persoanelor specificate la art. 29, alin. (2¹) din Legea nr. 1125/2002.

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 art. 29, alin. (2¹) din Legea nr. 1125/2002.

21. Superficiarul subsecvent poate contesta decizia de determinare a redevenței conform Codului administrativ.

22. 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.

23. Titularii specificați la alin. (2¹) 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

24. Contractele se încheie din numele municipiului Chișinău, de către Primarul General al municipiului Chișinău sau de către persoanele cărora li s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General al municipiului Chișinău.

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

- 1) termenul suprafeței/locațiunii;
- 2) Municipiul Chișinău poate recurge la rezoluțiunea locațiunii unilateral cu un preaviz de 3 luni;
- 3) plata redevenței/chiriei, scadențele ratelor și dreptul municipiului Chișinău de a majora unilateral redevența/chiriea pentru a respecta legislația;
- 4) obligațiile de plată a redevenței, dobânzii de întârziere vor subzista față de supraficiari, până când supraficiarii sau dobânditorii 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 supraficiarului/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 administrației publice locale:

- 1) contractele de suprafață, 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 suprafeței 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.

30. Dispozițiile prezentului Regulament se aplică, începând cu data intrării sale în vigoare și raporturilor de suprafață și de locațiune apărute înainte de intrarea sa în vigoare.

31. Direcția relații publice și buget civil va informa populația prin înștiințare publică despre conținutul prezentei decizii, inclusiv prin afișarea la sediul autorității publice și publicarea pe pagina web oficială.

32. 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 CHIȘINĂU

Adrian TALMACI