



DECIZIE

nr. 11/13

din 16 iulie 2020

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 suprafeței 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 suprafață 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 suprafață 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



Zinaida POPA

Adrian TALMACI



Anexă

la decizia Consiliului municipal Chișinău

nr. 11/13 din 16 iulie 2020

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 de 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 deținatizarea 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 suprafațarilor;

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

4) determinarea, comunicarea și încasarea redevențelor. În acest sens, va asigura expedierea notificărilor 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 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.

6) determinarea suprafeței 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 suprafațarilor/locatarilor 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. 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 imobile. Suprafațarii care dețin suprafață legală nu vor fi obligați să încheie contracte de suprafață.



12. În cazul prevăzut la art. 29, alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002, dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

13. Începând cu 1 ianuarie 2020, suprafațiarul care deține suprafață 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.

14. De plata redevenței anuale prevăzute la pct. 13 sunt scutiți:

1) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul municipal, autoritățile/instituțiile publice la autogestione 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.

15. Mărimea anuală a redevenței menționate la pct. 13 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.

16. 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 suprafațiar, 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 suprafeței 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.

17. 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.

18. 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.

19. Din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie superficieri, în privința terenului municipal grevat de suprafață legală se va adopta notificarea de plată a redevenței conform pct. 15. La solicitare, se vor încheia, contracte de suprafață.

20. 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. 14.

21. 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. 14.

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 superficiei legale cu contract de superficie cu titlu gratuit.

Capitolul III

Dispoziții aplicabile contractelor de superficie și de locațiune

24. Contractele de superficie și de locațiune se încheie din numele municipiului Chișinău, de către Primarul General al municipiului Chișinău sau de către viceprimarul de ramură, căruia 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/superficiar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract.

25. Prelungirea termenului superficiei/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 căruia 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 superficiei/locațiunii se va decide prin decizia Consiliului municipal Chișinău.

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

- 1) termenul superficiei/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 superficiari, până când superficiarii 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 superficie 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 superficiarului/locatarului.

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

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

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.

29. Cuantumul chiriei în contractele de locațiune și a redevenței în contractele de suprafață se va stabili în conformitate cu Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, reieșind din pct. 6 al prezentului Regulament.

Capitolul IV Dispoziții finale

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

31. În privința perioadei de exercitare a suprafaței 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.

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



Adrian TALMACI