

Cons. unic. decizie nr 3/3 din 28.03.03 modificat
pet. B. al deciziei nr. 3/3

00023165
0200210

Republica Moldova



**EXTRAS
DE ARHIVĂ**

CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

DECIZIE Nr. 4/28
Din 12 iunie 2001

Direcția de arhivă Chișinău
Ieșire Nr. 2500
" 30 " 06 2016

Cu privire la gestionarea și
evaluarea fondului funciar al
Primăriei municipiului Chișinău

Întru promovarea reformei funciare în municipiul Chișinău și asigurarea îndeplinirii Legii nr. 1308-XIII din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Legii nr. 835-XIII din 17.05.96 "Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului", Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau în curs de privatizare, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.562 din 23.10.96, cu modificările operate în el prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1023 din 04.11.97, în temeiul art. 18 (c) din Legea nr. 186-XIV din 06.11.1998 "Privind administrația publică locală", Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Se aprobă Concepția gestionării fondului funciar al municipiului Chișinău (anexa nr.1) și Modul de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău (anexa nr.2).

2. Se stabilește că, din momentul adoptării prezentei decizii, calcularea prețului de vânzare a pământului și a arenzii funciare se efectuează conform modului aprobat în punctul I al prezentei decizii.

3. Mijloacele bănești rezultate din darea în arendă a terenurilor se percep la contul Direcției funciare, care ulterior le transferă în bugetul municipiului Chișinău, la compartimentul 121, &33, Ministerul finanțelor, Trezoreria teritorială c/f 90388 la contul 222270303802, B.C.A. "Banca Socială", cod 280101703.

Mijloacele bănești rezultate din vânzarea-cumpărarea terenurilor se percep la contul Direcției funciare, care ulterior le distribuie în felul următor:

50 la sută – în bugetul municipiului Chișinău, la compartimentul 212, &01, Ministerul finanțelor, Trezoreria teritorială c/f 90388 la contul 222270303802, B.C.A. "Banca Socială" cod 280101703;

30 la sută – Ministerul Finanțelor, Trezoreria centrală c/f 90388 la contul 33114001; compartimentul 212 & 01, Banca Națională cod 280101140;

49. Agenția Chișinău de privatizare
50. Departamentul educației, științei, tineret și sport

ingineresci

26

20 la sută – Ministerul Finanțelor, la contul 3359201, Banca Națională, cod 280101140;

4. Direcția funciară (dl Anatolie Rău):

4.1. Va prezenta Primăriei municipiului Chișinău propuneri privind vânzarea-cumpărarea și darea în arendă a tuturor categoriilor de terenuri din intravilanul municipiului Chișinău, spre adoptarea deciziilor respective.

4.2. În baza deciziilor adoptate de către Primăria municipiului Chișinău, va perfectă contractele de vânzare-cumpărare și dare în arendă a terenurilor și va asigura perceperea plăților funciare.

4.3. Va recalcula mărimea arenzii funciare pentru terenurile arendate anterior la momentul expirării anului de plată, în conformitate cu prevederile prezentei decizii.

5. Direcția generală finanțe (dl Victor Ghilescu) va rezerva zece la sută din mijloacele bănești obținute de la vânzarea-cumpărarea și arendarea terenurilor, pentru elaborarea Planului urbanistic general al municipiului Chișinău.

6. Se obligă toți proprietarii de imobile, întreprinderilor privatizate, private, inclusiv proprietarii construcțiilor nefinalizate, care pînă în prezent n-au cumpărat sau arendat terenurile aferente, în termen de 3 luni, să depună în Direcția funciară cereri și actele necesare privind cumpărarea sau arendarea terenurilor. În cazul eschivării de la legalizarea relațiilor funciare, Direcția funciară va întreprinde măsurile de rigoare privind încasarea plăților pentru folosirea terenurilor.

7. Se abrogă decizia Primăriei municipiului Chișinău nr. 12/2 din 11.06.98 "Cu privire la gestionarea și evaluarea fondului funciar al municipiului Chișinău".

8. Viceprimarul dl Ion Paladi va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Mihai Furtună

CONTRASEMNAT:

SECRETAR AL CONSILIULUI



Vladimir Șarban

24
Direcția de arhivă Chișinău

leșire Nr. 2501

" 30 " 06 20 16

Anexa nr.1

la decizia Consiliului

municipal Chișinău

nr. 4/28 din 12 iunie 2001

CONCEPȚIA

gestionării fondului funciar al municipiului Chișinău

28

Conform situației înregistrate la 01.01.2001, fondul funciar al municipiului Chișinău constituia 56350 ha, inclusiv după categoriile de folosință:

- terenuri ale localităților - 25315 ha;
- terenuri cu destinație agricolă - 15530 ha;
- terenuri destinate industriei, transportului, telecomunicațiilor și cu altă destinație specială - 3731 ha;
- terenuri destinate ocrotirii naturii - 11 ha;
- terenuri ale fondului silvic - 3682 ha;
- terenuri ale fondului apelor - 998 ha;
- terenuri ale fondului de rezervă - 7083 ha.

La 01.01.2001 fondul funciar din intravilanul municipiului Chișinău constituia 12075 ha, inclusiv după categoriile de folosință:

- terenuri din intravilanul localității - 8576;
- terenuri destinate industriei, transportului - 2692 ha;
- terenuri cu destinație agricolă - 713 ha;
- terenuri ale fondului silvic - 16 ha;
- terenuri ale fondului de rezervă - 78 ha.

Din cele 8576 ha de terenuri din intravilanul localității, terenurile de uz public ocupă o suprafață de 4008 ha, ceea ce constituie 47 la suta. Celelalte 53 la sută de terenuri sunt ocupate de construcții locative, de menire social-culturală, medicale, curative, cultură, sport, instituții de învățământ, comunale, căi de comunicații, grădini colective și alte zone protejate și zone periculoase pentru efectuarea lucrărilor de construcție.

Este necesar de menționat deficitul de terenuri libere pasibile construcției, care constituie o problemă acută în municipiu. Pornind de la aceasta, se cere o folosire chibzuită a fiecărei suprafețe de teren urbanizată.

Pornind de la prevederile legislației în vigoare, Primăria municipiului Chișinău promovează reformele în domeniul funciar. Până în prezent sunt date în arendă, în baza deciziilor respective ale organului administrației publice locale și contractelor de arendare funciară, 1258 de loturi cu suprafața totală de 181,3 ha, arenda anuală constituie 9299800 lei.

Au fost privatizate 421 terenuri aferente obiectivelor privatizate, întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate pe o suprafață totală de 189,8 ha. S-au încasat plăți în sumă totală de 16600000 lei în urma vânzării acestei categorii de terenuri. Suma care urmează a fi percepută în următorii ani constituie 19046400 lei.

Au fost transmise în proprietate 199.4 ha de terenuri aferente caselor de locuit particulare și caselor privatizate.

De asemenea, pornind de la legislația în vigoare, pentru construcția individuală au fost atribuite în proprietate cetățenilor prin vânzare-cumpărare 788 loturi de pământ.

La licitații funciare au fost vândute în proprietate terenuri cu suprafața de 2,56 ha, la o sumă de 7280000 lei, precum și a fost vândut dreptul de arendare funciară asupra terenurilor cu suprafața de 8,45 ha, la o sumă de 2980200 lei. În prezent se acordă o deosebită atenție procesului de transmitere în proprietate a terenurilor de pe lângă casele particulare, în cadrul privatizării masive, a acestei categorii de terenuri.

În extravilanul localităților municipale a fost finalizat procesul de privatizare și transmitere în proprietate a terenurilor cu destinație agricolă, inclusiv a cotelor de teren echivalent, conform prevederilor art. 12, și a loturilor pentru grădini, conform prevederilor art. 82 al Codului funciar. De asemenea, în urma vânzării-cumpărării au fost privatizate circa 9596 de loturi pomilegumicole cu suprafața totală de 633 ha, ceea ce constituie 43% din numărul total de loturi. Ca rezultat al promovării reformei agrare de către autoritățile publice din localitățile municipale, au fost eliberate titlurile de autentificare a dreptului de proprietate a deținătorilor de teren pentru 7639 de proprietari, sau 69% din numărul total. La acest compartament trebuie de menționat faptul că 12 localități din municipiu dispun de fonduri funciare de privatizare, fiind supuse privatizării 14500 ha terenuri agricole. A fost finalizat procesul de privatizare în 10 localități. E pe sfârșite procesul de privatizare și în cele- lalte 2 localități (comuna Băcioi, satul Trușeni).

În prezent, primăriile localităților municipiului Chișinău organizează lucrări de autentificare a dreptului asupra terenurilor de pe lângă casele

30

private, promovează reformele în ce privește vânzarea terenurilor aferente întreprinderilor privatizate, private și a terenurilor destinate construcțiilor din intravilanul localităților.

Terenurile din extravilanul municipiului Chișinău care, în conformitate cu Planul general de dezvoltare a orașului, se preconizau să fie valorificate pentru construcții, la moment au fost privatizate, fapt care dictează, într-o anumită măsură, schimbarea concepției Planului general de dezvoltare a urbei.

Odată cu schimbarea statalității și a noii orientări economice și social-politice, pornind de la faptul că pământul constituie o valoare imobiliară și a devenit marfă, planul general al orașului, alte documente urbanistice nu mai corespund cerințelor actuale și urmează să fie reexaminat.

Conform noii concepții a planului general, pământul nu poate fi considerat numai ca un spațiu teritorial, pe care se amplasează diferite obiective cu infrastructură inginerescă, dar constituie o valoare imobiliară, care, în urma folosirii raționale, trebuie să aducă venit în buget.

Iată de ce amplasarea în perspectivă a obiectivelor în urbe, conform prevederilor planului urbanistic existent, fără a se ține cont de valoarea pământului, nu poate fi acceptată. Este necesar ca la corectarea actualului Plan general de dezvoltare a municipiului Chișinău și proiectelor de sistematizare să se țină cont de acest factor, care, în opinia noastră, este unul din cei mai importanți factori în strategia dezvoltării urbanistice a orașului.

Totodată, trebuie de menționat faptul că în situația economică actuală sunt solicitate mai mult loturile pentru amplasarea obiectivelor de comerț, alimentație publică, deservire, administrative și a caselor de locuit particulare.

Pentru amplasarea acestor obiective, sunt necesare terenuri libere de construcție care în prezent, practic, lipsesc în municipiul Chișinău. Această problemă poate fi soluționată parțial de către Primăria municipiului prin acumularea resurselor percepute la licitație în urma vânzării și dării în arendă a terenurilor la un cont special și folosite, la demolarea fondului locativ vechi și eliberarea terenurilor pentru vânzarea ulterioară a lor.

În scopul promovării pe viitor a licitațiilor funciare, sunt necesare terenuri libere de construcții nelitigioase, fiind foarte important de menținut

31

inițiativa Primăriei municipiului Chișinău privind desfășurarea licitațiilor funciare ce constituie un element al reformării relațiilor funciare, care, pe de o parte, aduce venit suplimentar în bugetul local și, pe de altă parte, oferă posibilitatea tuturor doritorilor să obțină lotul de pământ solicitat prin concurs. Licitațiile au fost implementate și în gestionarea patrimoniului municipal, la distribuirea rutelor transportului urban de pasageri și în alte activități.

Concomitent, în municipiu se promovează reformele în domeniul privatizării întreprinderilor, spațiului locativ și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, precum și a pământului. Odată cu transmiterea în proprietate a clădirilor, se intensifică lucrările de reparație capitală și de reconstrucție a acestora.

În partea centrală a orașului s-a mărit numărul caselor de locuit, altor obiective, construite în interiorul cartierelor fără a se ține cont de prevederile proiectelor urbanistice ale cartierelor, fapt inadmisibil.

Privatizarea terenurilor, în baza actualului plan urbanistic general, (plan care nu reflectă perspectiva deplină a dezvoltării spațiului locativ, întreprinderilor industriale, infrastructurii social-culturale și inginerești), intensificarea cazurilor de amplasare a obiectivelor în lipsa proiectelor urbanistice, ocuparea abuzivă a terenurilor și construcțiile neautorizate pot avea consecințe grave asupra dezvoltării urbei, atât din punct de vedere tehnic, cât și din punct de vedere economic.

2. MĂSURILE DE REDRESARE A SITUAȚIEI PRIVIND PERSPECTIVA FOLOSIRII RESURSELOR FUNCiare DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

Întru dirijarea procesului de dezvoltare a municipiului, valorificarea terenurilor justificate din punct de vedere urbanistic și economic, folosirea rațională și după destinație a fondului funciar și întru promovarea reformei funciare, sunt necesare următoarele măsuri:

a) corectarea Planului general urbanistic al oraşului Chişinău şi localităţilor suburbane şi a proiectelor de sistematizare detaliată a microcartierelor (responsabil Departamentul arhitectură şi urbanism);

b) elaborarea unor concepţii privind construirea locuinţelor în municipiu, a întreprinderilor industriale, centrelor de business, complexelor hoteliere, centrelor comerciale (responsabil Departamentul arhitectură şi urbanism);

c) elaborarea concepţiei dezvoltării infrastructurii inginereşti şi descentralizării surselor termoenergetice (responsabil Departamentul arhitectură şi urbanism);

d) elaborarea sistemului geoinformaţional pentru asigurarea autorităţilor administraţiei publice locale cu informaţii privind situaţia în diferite domenii ale economiei oraşului şi adoptarea de către acestea, în mod operativ, a unor decizii privind redresarea situaţiei în municipiu, inclusiv în domeniul urbanismului şi gestionării fondului funciar (responsabil Direcţia tehnologiei informaţionale);

e) aprobarea sistemului de plăţi al resurselor funciare în municipiul Chişinău (responsabil Direcţia funciară);

f) schimbarea modalităţii de distribuire a fondului funciar al municipiului (responsabil Primăria municipiului Chişinău);

g) elaborarea unui sistem de monitoring şi control asupra folosirii terenurilor (responsabil Direcţia funciară);

h) dezvoltarea cadastrului fondului funciar, automatizarea serviciilor pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare (responsabil Direcţia funciară, primăriile oraşelor şi localităţilor rurale);

i) interzicerea amplasării obiectivelor separate în cartierele oraşului în lipsa proiectelor (schemelor) de urbanism ale cartierului în ansamblu, coordonate, în modul stabilit, cu serviciile cointeresate, consiliul urbanistic şi aprobate de către Primărie (responsabil Primăria municipiului Chişinău);

j) amplasarea obiectivelor în perioada de până la corectarea planului urbanistic general şi a proiectelor de sistematizare detaliată a microcartierelor şi cartierelor este dirijată numai de către Primărie, ţinându-se cont de interesele vitale ale urbei, atragerea investiţiilor în economia municipiului,

33

precum și de alte chestiuni ce țin de bunăstarea populației, crearea condițiilor de muncă și de trai (responsabil Departamentul arhitectură și urbanism);

k) inventarierea tuturor obiectivelor amplasate temporar și determinarea oportunității prelungirii contractelor de arendare funciară sau a licențelor de comercializare. Obiectivele care nu corespund normelor arhitecturale, urbanistice, estetice vor fi lichidate sau reamplasate.

Terenurile eliberate se propun la licitație pentru vânzare sau darea în arendă, întru amplasarea altor obiective autorizate de către Primărie.

Terenurile care sunt date în arendă pe un termen scurt, pe care sunt amplasate unele obiective construite conform proiectelor aprobate, pot fi propuse spre vânzare la licitație cu restituirea cheltuielilor legate de demolarea lor, din contul sumelor obținute în urma licitației. În aceste cazuri, condițiile de vânzare a lotului prevăd suma pentru restituirea costului clădirilor (încăperilor) supuse demolării. Posesorul obiectivului poate participa la licitație în modul stabilit.

Aceste terenuri pot fi propuse la licitații după elaborarea actelor urbanistice, în concordanță cu planul general de urbanism, și aprobate de către Primărie (responsabil Departamentul arhitectură și urbanism și Direcția funciară);:

l) stabilirea fondului funciar de rezervă al autorităților administrației publice locale pentru amplasarea obiectivelor comunale, sociale, precum și a obiectivelor construite cu investiții străine și capital străin, în urma efectuării unei inventarieri a terenurilor în vederea folosirii lor raționale și după destinație (responsabil Direcția funciară, Primăriile localităților din municipiu);

m) efectuarea unui studiu tehnico-economic privind oportunitatea păstrării obiectivelor situate pe terenurile din partea centrală a orașului, care nu corespund planului urbanistic general, costul pământului în acest studiu constituie principalul factor de analiză (responsabil Departamentul arhitectură și urbanism în comun cu Direcția funciară și Departamentul construcții, locuințe și amenajare);

n) căutarea noilor resurse de finanțare pentru strămutarea locuitorilor din zonele de construcție a magistralelor de transport și inginerești și

dezvoltarea arterelor principale de transport, de care depinde în mod direct reconstrucția părții centrale a municipiului (responsabil Direcția generală finanțe);

o) reconstrucția caselor de locuit, construirea de anexe, precum și a noilor case în partea centrală a orașului pot fi efectuate numai în cazul în care aceste proiecte nu contravin planurilor urbanistice de detaliu a cartierelor (microcartierelor); această condiție urmează să fie luată la un control strict de către Departamentul arhitectură și urbanism, Preturile de sector și Primărie (responsabil Departamentul arhitectură și urbanism);

p) trasarea unui șir de acțiuni de curmare a cazurilor de construcții neautorizate; formarea unei subdiviziuni mobile pe lângă autoritățile administrației publice locale pentru luarea de măsuri urgente, la indicația Primăriei, în cazul depistării construcțiilor neautorizate (responsabil Direcția controlul regimului urban);

r) elaborarea proiectelor de amenajare a spațiilor verzi existente, care ar prevedea dezvoltarea infrastructurii acestora și crearea condițiilor de agrement.

Un element important îl constituie păstrarea spațiilor verzi și extinderea celor prevăzute în planul general de urbanism, inadmisibilitatea amplasării obiectivelor în zonele verzi (responsabil Asociația de gospodărire a spațiilor verzi).

s) Delimitarea terenurilor, proprietate publică, în terenuri proprietate publică a statului și terenuri proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pornind de la prevederile legislației în vigoare (responsabil Direcția funciară).

3. UTILIZAREA RESURSELOR FUNCiare DIN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

Utilizarea resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău se efectuează în baza planului urbanistic general, planurile urbanistice de detaliu și altor proiecte urbanistice aprobate în modul stabilit. Destinația terenurilor este determinată de planul urbanistic general și alte acte urbanistice.

35

Terenurile din intravilanul localităților municipiului Chișinău se distribuie de către organul administrației publice, în limita competenței, în baza planului urbanistic general. Terenurile proprietate publică pot fi distribuite de către autoritățile publice locale în folosință, arendă, sau pot fi vândute, pornind de la competența lor reglementată de către legislația în vigoare, prezenta concepție și decizia Consiliului municipal nr. 4/39 din 01.12.1999 "Cu privire la delegarea unor atribuții Primăriei municipiului Chișinău și prețurilor de sector". Amplasarea noilor obiective în hotarele municipiului Chișinău se va efectua strict în baza actelor urbanistice, aprobate în modul stabilit.

Repartizarea loturilor pentru amplasarea noilor obiective în intravilanul municipiului Chișinău se efectuează în bază deciziei Primăriei municipiului Chișinău. Terenurile libere de construcție, din fondul de rezervă, nelitigioase, se distribuie prin concurs sau prin licitațiile funciare de obținere a dreptului de arendă ori vânzare-cumpărare. Lista acestor loturi se coordonează în mod obligatoriu cu Comisia permanentă pentru construcții, arhitectură, resurse funciare a Consiliului municipal. Licitațiile funciare și concursurile se desfășoară conform regulamentelor aprobate de către Primăria municipiului Chișinău.

Loturile care necesită investiții considerabile la organizarea construcției legate de lucrările de consolidare a terenurilor, demolarea construcțiilor, la dezvoltarea infrastructurii inginerești, precum și la restaurarea sau reconstrucția monumentelor de arhitectură și istorie se transmit în arendă la solicitarea investitorilor. Terenurile care n-au fost solicitate la două concursuri sau licitații pot fi repartizate, de asemenea, de către Primărie persoanei care dorește să valorifice terenul respectiv.

În localitățile municipiului Chișinău modul de repartizare a terenurilor din intravilanul localității se stabilește de către consiliile orașelor, satelor (comunelor), în conformitate cu legislația funciară.

Terenurile-proprietate municipală din intravilanul localităților, conform legislației în vigoare (Codul Funciar al Republicii Moldova, Legea cu privire la arendă, Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Legea cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-

36

1998 și alte acte normative) pot fi transmise în folosință, date în arendă și în proprietate privată.

3.1. TRANSMITEREA TERENURILOR ÎN FOLOSINȚĂ

Organul administrației publice locale eliberează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren și transmite în folosință:

a) loturile de pământ pe care sunt amplasate construcțiile ce constituie proprietate municipală sau de stat, folosite de către instituțiile finanțate din bugetul republican sau municipal (instituții de învățământ, curativ-medicale, de cultură, instituții de stat, ministerele apărării, afacerilor interne, securității naționale etc.), precum și terenurile pe care se preconizează proiectarea și construirea obiectivelor de acest tip. Dovada finanțării de la bugetul republican sau local o constituie certificatul eliberat de către Ministerul Finanțelor sau de către Direcția generală finanțe a municipiului Chișinău:

b) terenurile pe care sunt amplasate sau se amplasează obiective de cult;

c) terenurile folosite de către persoanele juridice care au privatizat obiective și în capitalul statutar au o pondere a capitalului de stat care, conform legislației, nu se supun privatizării cu condiția folosirii terenului, conform destinației stabilite de către organul administrației publice locale;

d) organizațiile obștești pentru exploatarea construcțiilor existente și amplasarea noilor obiective;

e) terenurile care nu pot fi supuse privatizării, conform legislației în vigoare, pe care sunt amplasate case de locuit, și se folosesc în comun de către proprietarii clădirilor, pot fi transmise în folosință comună.

Modul de folosire a terenurilor aflate în folosință comună poate fi determinat de către proprietarii clădirilor conform unui acord-contract autentificat notarial sau în baza hotărârii instanței judecătorești, în cazul neînțelegerilor sau litigiilor.

34

Odată cu schimbarea proprietarului clădirii (casei de locuit, apartamentului) modul de folosire a pământului, stabilit anterior, nu se schimbă.

Se legalizează dreptul de folosire comună a pământului pe care este amplasată o casă de locuit ce aparține mai multor proprietari. Modul de folosire a terenului poate fi stabilit de către proprietarii clădirii, proporțional suprafeței totale a locuinței, în bază unui acord autentificat notarial sau în baza hotărârii instanței judecătorești.

În toate cazurile enumerate, beneficiarii obțin terenuri în folosință comună. Direcția funciară eliberează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren în baza deciziei Primăriei, cu indicarea cotelor părți calculate în baza acordurilor autentificate notarial sau hotărârilor instanțelor judecătorești.

Terenurile pe care sunt amplasate blocurile locative construite în ansamblul cartierului locativ, fără delimitarea hotarului fiecărui bloc, se transmit în folosință proprietarului clădirii. În cazul în care apartamentele din blocul locativ sunt privatizate (parțial) terenul se atribuie asociațiilor proprietarilor de locuințe. Limitele lotului care se transmite pentru exploatarea și deservirea blocurilor se stabilesc de către Departamentul arhitectură și urbanism în fiecare caz concret, pornindu-se de la situația existentă. În cazul în care pe lotul aferent blocului de locuit sunt amplasate terenuri sportive, terenuri pentru uscatul albiturilor etc., care sunt folosite în comun, și alte blocuri locative, acestea pot fi repartizate în folosință comună la două sau mai multe Asociații (cooperative). Suprafața supusă impozitării funciare se determină proporțional suprafeței totale a blocului în baza unui contract semnat de părțile cointeresate. Asociațiile de proprietari ai locuințelor determină, la rândul lor, cota impozitului funciar pentru fiecare proprietar al apartamentelor, proporțional suprafeței totale a locuinței. În cazul în care terenul aferent blocului locativ nu poate fi atribuit ca suprafață pentru amenajare, se atribuie în limitele stabilite de către Departamentul arhitectură și urbanism la o distanță de un metru de la peretele blocului pe perimetru. Scările de intrare se includ în terenul blocului.

38

Terenurile pe care sunt amplasate blocuri locative, în care sunt încorporate obiective de menire social-culturală (magazine, cafenele, ateliere, farmacii etc.) se transmit în folosință comună tuturor proprietarilor clădirii.

La autentificarea dreptului deținătorului de teren se efectuează inventarierea terenului cu aprecierea suprafeței deținute. Se apreciază gradul de utilizare a terenului și în baza recomandărilor institutului de proiectări "Chișinăuproiect", Departamentul arhitectură și urbanism și Direcția funciară, Comisia funciară a organului administrației publice locale prezintă propuneri Primăriei privind stabilirea hotarelor și autentificarea dreptului de folosire a terenului.

Terenurile folosite irațional, contrar destinației, cele nevalorificate și terenurile care depășesc normele prevăzute pentru proiectare și pentru exploatarea clădirilor, procesului tehnologic de producție nu se legalizează. Ele trec în rezerva organului administrației publice locale în baza deciziei Primăriei.

3.2. DAREA ÎN ARENDĂ A TERENURILOR

Se dau în arendă terenurile din intravilanul localităților, pentru exploatarea, proiectarea și construirea obiectivelor, persoanelor fizice și juridice din Republica Moldova, din alte state, precum și organizațiilor și asociațiilor internaționale, cu excepția terenurilor menționate în capitolele de mai sus.

Taxele pentru arendarea terenurilor se stabilesc de către organul administrației publice locale, în limitele prevăzute de Legislația Republicii Moldova.

Termenele de arendare a terenurilor se stabilesc de către autoritățile publice locale în funcție de destinația terenului, prevederile planului general de dezvoltare a localității și gradul de durabilitate a construcțiilor preconizate până la 99 de ani.

Condițiile de arendare a terenurilor se stabilesc în contractul de arendare funciara.

Terenurile aferente clădirilor date în arendă se dau în arendă pe termenul de arendare a imobilului. Prelungirea termenului de arendare a pământului în aceste cazuri poate fi efectuat pe termenul de arendare a clădirii.

Terenurile libere de construcții, din intravilanul municipiului, nelitigioase, se dau în arendă pentru amplasarea noilor obiective prin licitație sau concurs. Obiectul licitației poate fi dreptul de arendare a terenului sau mărimea arenzii anuale, acesta se stabilește de către organul administrației publice locale. Mărimea arenzii anuale se stabilește conform "Modului de evaluare a resurselor funciare ale municipiului Chișinău", elaborat în baza Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Terenurile ocupate de construcții privatizate care, în conformitate cu legislația în vigoare nu se supun privatizării, se dau în arenda de către organul administrației publice locale. Persoanele fizice și juridice, proprietari de clădiri, care dispun de asemenea terenuri, sunt obligați să încheie cu Primăria contractul de arendare a terenului și să achite plata de arendare funciară.

În cazul eschivării, persoana respectiva se lipsește de dreptul de activitate pe teritoriul municipiului, aplicându-se și alte măsuri stabilite de către organul administrației publice locale.

Se dau în arendă terenurile pe care sunt amplasate obiective privatizate, persoanelor care nu doresc sau celor a căror situația financiară nu le permite să privatizeze pământul. Mărimea plății de arendă se stabilește conform modului de evaluare a resurselor funciare.

În cazul în care pe un teren indivizibil este amplasată o clădire sau câteva clădiri aflate în proprietatea câtorva proprietari, terenul se dă în arendă tuturor proprietarilor, în folosință comună. Contractul de arendare se încheie cu fiecare în parte pentru suprafața totală. Mărimea arenzii funciare se stabilește în contractele de arendare proporțional cotei suprafeței totale de construcție sau în baza unui contract de stabilire a cotei de teren, semnat de toți proprietarii de imobil. Modul de exploatare a rețelelor tehnice și căilor de acces situate pe terenul arendat se reglementează într-un contract semnat de către toți arendașii terenului. Termenul de arendare în acest caz se stabilește unul pentru toți arendașii.

40

Terenurile pe care sunt amplasate obiectivele de menire social-culturală și alte obiective, încorporate în blocuri locative la parter sau subsol, nu se dau în arendă. Aceste terenuri sunt destinate deservirii blocului locativ și obiectivelor încorporate și pot fi repartizate de către organul administrației publice locale pentru folosirea comună în scopurile destinate.

Se dau în arenda terenurile pentru exploatarea obiectivelor anexate la blocurile locative.

În toate cazurile de dare în arendă, hotarele terenurilor se stabilesc în baza actelor urbanistice aprobate în modul stabilit și normativelor în vigoare.

În bază de arendă se transmit terenurile pe care sunt amplasate obiectivele aflate în proprietate publică sau privată, ale căror proprietari nu dispun de documente ce confirmă dreptul de folosire a pământului sau de decizia organului administrației publice locale privind atribuirea terenului.

Se dau în arendă terenuri pentru amenajarea și exploatarea parcărilor auto. În municipiu mărimea plății de arendă este aceeași, indiferent de amplasarea geografică.

Terenurile se dau în arendă și în alte cazuri prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

Terenurile pot fi date în subarendă numai cu acordul proprietarului.

3.3. PRIVATIZAREA ȘI VÂNZAREA-CUMPĂRAREA TERENURILOR

Conform Codului funciar al Republicii Moldova, unele categorii de terenuri se privatizează gratuit. Articolul 11 prevede transmiterea în proprietate a loturilor de pe lângă casă, aferente construcțiilor auxiliare și grădinilor, precum și terenurilor pentru construcția particulară (cu excepția celor din intravilanul municipiilor).

Terenurile agricole se supun privatizării gratuite conform art. 12 al Codului funciar.

Conform Legii Republicii Moldova cu privire la condominiul în fondul locativ, se prevede transmiterea terenurilor aferente blocurilor locative în proprietatea asociațiilor de coproprietari în condominiu. Limitele lotului se

41

propun de către Departamentul arhitectură și urbanism. Decizia de transmitere a terenului în proprietate se adoptă de către Primăria municipiului Chișinău.

În conformitate cu Legea nr. 1308-XIII din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor, cu Legea nr. 1217-XIII din 25.06.97 cu privire la programul de privatizare pentru anii 1997-1998, Codul funciar, Regulamentul vânzării-cumpărării terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 562 din 23.10.96 și modificat prin Hotărârea Guvernului nr.1023 din 04.11.97, terenurile destinate construcțiilor, aflate în intravilanul localităților, se privatizează prin vânzarea-cumpărarea pământului.

Ca vânzători ai terenurilor, proprietate publică, sunt desemnate organele administrației publice locale, în limitele competenței.

Terenurile aferente întreprinderilor privatizate sau care se privatizează, aferente întreprinderilor private precum și construcțiilor nefinalizate se vând cu acordul Departamentului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat.

Celelalte categorii de terenuri, cu excepția terenurilor fondului de rezervă, destinate necesităților sociale ale localităților și ale întovărășirilor pomicole, se vând cu autorizarea Guvernului sau autorității împuternicite de el. Cererile de vânzare-cumpărare și actele necesare pentru aceasta, privăzute de legislația în vigoare, se depun la Direcția funciară a Primăriei municipiului Chișinău iar în localitățile rurale și urbane din municipiu – la primăriile respective.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor se efectuează prin contract în baza deciziei organului administrației publice locale. Contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial, în mod obligatoriu.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor-proprietate publică se efectuează cu achitarea prețului la o plată unică sau în rate. Modul de achitare în rate este reglementat de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Organul administrației publice locale stabilește prin decizia sa modul de achitare a prețului de vânzare-cumpărare.

Condițiile de vânzare-cumpărare și restricțiile privind folosirea terenului se stabilesc de către autoritățile administrației publice locale în contractul de vânzare-cumpărare. Restricțiile stabilite se înregistrează de către serviciile

42

pentru reglementarea regimului proprietății funciare. Contractele de vânzare-cumpărare, titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, precum și servituțile, alte restricții, se înregistrează de către cumpărător în Oficiul cadastral teritorial Chișinău.

În cazul înstrăinării pământului unui nou proprietar, restricțiile privind folosirea pământului se includ în contractul de vânzare-cumpărare, donație, gaj etc. și sunt obligatorii pentru noul proprietar. La cererea organelor notariale, serviciile pentru reglementarea regimului proprietății funciare prezintă informația privind parametrii cantitativi și calitativi, mărimea prețului normativ al pământului și restricțiile înregistrate.

Contractele de vânzare-cumpărare a pământului, proiectele de decizii privind vânzarea-cumpărarea terenurilor, titlurile de autentificare a dreptului de proprietate asupra pământului se perfectează de către Direcția funciară, care le prezintă spre examinare Primăriei municipiului Chișinău. În orașele, satele (comunele) municipiului proiectele de decizii privind vânzarea-cumpărarea terenurilor se coordonează, în mod obligatoriu, cu Departamentul arhitectura și urbanism și Direcția funciara. Contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor destinate construcțiilor se coordonează cu Direcția funciara. Titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren se comandă de către cumpărători și alți beneficiari funciari la Direcția funciară, care le perfectează și le prezintă primăriilor orașelor, satelor (comunelor) spre semnare și înregistrare în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor se efectuează în baza materialelor de inventariere a lotului de pământ și măsurărilor geodezice. Lucrările de inventariere și autentificare a dreptului deținătorului de teren se efectuează, de către Direcția funciară sau alte persoane fizice și juridice, care dispun de licențe în domeniu, în baza unui contract încheiat cu Direcția funciară.

Cheltuielile pentru lucrările de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare le suportă organul administrației publice locale, din contul veniturilor de la vânzarea terenurilor, conform devizelor de cheltuieli, prezentate de subdiviziunile respective care execută aceste lucrări.

În devizul anual de venituri și cheltuieli al direcției, Direcția funciară prevede sursele necesare pentru efectuare lucrărilor din intravilanul municipiului Chișinău.

Conform legislației în vigoare, cumpărătorul este obligat să autentifice la notar contractul de vânzare-cumpărare și să-l înregistreze la oficiul cadastral teritorial.

Cheltuielile legate de aceste lucrări, precum și pentru efectuarea lucrărilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren sunt suportate de către cumpărător.

Primăriile localităților țin evidența achitărilor contractelor de vânzare-cumpărare, de arendare funciară, inclusiv perceperea plăților. În municipiul Chișinău, aceste lucrări țin de competența Direcției funciare, care transmite în bugetul local și cel republican resursele financiare obținute în urma vânzării-cumpărării și arenzii terenurilor, pornind de la prevederile legislației în vigoare și devizul de cheltuieli al Direcției funciare.

Trimestrial, Direcția funciară prezintă Ministerului Finanțelor al Republicii Moldova, Primăriei municipiului Chișinău și Direcției generale finanțe dările de seamă privind perceperea mijloacelor financiare în urma vânzării-cumpărării terenurilor.

Direcția funciară creează banca informațională de date. Autoritățile publice din municipiul Chișinău prezintă, în mod obligatoriu, Direcției funciare informația privind schimbarea deținătorilor și proprietarilor de teren, în termenele stabilite de către direcție.

În scopul percepării impozitului funciar și celui imobiliar, autoritățile administrației publice locale informează Inspectoratul fiscal despre schimbările efectuate în urma înregistrării deținătorilor de teren.

Direcția funciară obține de la Oficiul cadastral teritorial informația privind schimbarea proprietarilor funciari, pornind de la prevederile legislației în vigoare.

3.3.1. VÂNZAREA-CUMPĂRAREA TERENURILOR DESTINATE CONSTRUCȚIILOR ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

214

a) Vânzarea terenurilor pentru amplasarea obiectivelor noi.

În baza planului urbanistic general al localității, altor acte urbanistice, autoritățile administrației publice locale determină, în limitele competenței, terenurile pe care pot fi amplasate diferite obiective.

Terenurile pentru amplasarea noilor obiective se vând la preț liber, prin concurs sau la licitație. Prețul inițial de vânzare nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului.

Licitațiile de vânzare-cumpărare se desfășoară conform regulamentului respectiv, aprobat de către organul administrației publice.

Terenurile propuse de două ori la licitații, care n-au fost solicitate, pot fi vândute persoanei care dorește să le procure la un preț nu mai mic decât prețul normativ al pământului.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor pentru amplasarea noilor obiective se efectuează prin decizia respectivă a Primăriei municipiului Chișinău.

b) Vânzarea-cumpărarea terenurilor date în arendă.

Se supun vânzării-cumpărării terenurile date în arendă, pe care sunt amplasate obiective construite de către arendaș, conform proiectelor aprobate, în cazul în care amplasarea acestora corespunde planului urbanistic general.

Terenurile arendate pentru proiectarea și construirea obiectivelor aflate în stadiu de proiectare și amplasare, care corespund planului urbanistic general, se vând la prezentarea documentației de proiect elaborate și avizate în modul stabilit. Vânzarea terenului se efectuează în baza deciziei Primăriei. La momentul vânzării-cumpărării terenului arendașul achită toate restanțele de arendă pe perioada arendării terenului.

Prețul de vânzare-cumpărare se stabilește prin decizia Primăriei și nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului, calculat conform modului de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău, aprobat de către Consiliul municipal Chișinău.

Hotarele loturilor se stabilesc în urma măsurărilor pe teren. În cazul în care arendașul folosește un lot de pământ, al cărui suprafață o depășește pe cea atribuită și nu se încalcă cerințele actelor urbanistice, este obligat să achite arenda funciară pentru diferența de suprafață de la data încheierii contractului de arendare, în baza unui proces-verbal aprobat de către Primărie. Surplusul de

45

teren folosit ilicit se sustrage sau se vinde la un preț mai avansat, conform deciziei Primăriei.

Nu se pretează vânzării terenurile arendate, pe care sunt amplasate construcții temporare și care nu corespund prevederilor planului urbanistic general de amplasare.

Terenurile de uz public date în arendă pentru amenajare nu se privatizează.

La încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, contractele de arendare funciară se reziliază.

c) Vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, precum și a terenurilor construcțiilor nefinalizate.

Terenurile aferente întreprinderilor privatizate sau care se privatizează, aferente întreprinderilor private, precum și terenurile pe care sunt amplasate construcții nefinalizate, pot fi vândute de către autoritățile administrației publice locale, de comun acord cu Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat. Se vând terenurile pe care sunt amplasate obiective privatizate, ce corespund cerințelor de amplasament ale planului urbanistic general, ale actelor urbanistice. Vânzarea-cumpărarea terenurilor se efectuează conform Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 562 din 23.10.96 și modificat prin Hotărârea Guvernului nr. 1023 din 04.11.97.

Autoritățile administrației publice locale stabilesc modalitatea de examinare a cererilor de cumpărare a terenurilor proprietate publică, aferente obiectivelor privatizate și a construcțiilor nefinalizate, în baza prevederilor legislației în vigoare.

Terenurile aferente obiectivelor privatizate care sunt amplasate în zonele de protecție a apelor, destinate dezvoltării rețelelor ingineresti și necesităților publice conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului urbanistic general al localităților acestei unități, nu se supun vânzării-cumpărării.

Nu se vând terenurile aferente caselor de locuit privatizate, obiectivelor privatizate sau care se privatizează, amplasate în case de locuit ori în clădiri

46

privatizate parțial, obiectivelor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică, obiectivelor care, potrivit legii, sunt în exclusivitate proprietate publică.

În cazul în care pe terenurile aferente sunt situate clădiri ale diferitor proprietari, autoritățile administrației publice locale le delimitează, prin hotărârea sa, în terenuri separate, potrivit regulilor și normelor de construcție, stabilind că aceste loturi nu pot fi vândute în cadrul terenului aferent existent.

Terenurile pe care sunt amplasate obiective privatizate și care se folosesc irațional și contrar destinației, precum și terenurile care, conform cerințelor tehnologice, nu sunt necesare proprietarului obiectivului privatizat, se transmit, prin decizia organului administrației publice locale, în fondul de rezervă.

În aceste cazuri se efectuează în prealabil inventarierea terenului și se stabilește surplusul de suprafețe în baza studiilor elaborate de către institutul "Chișinăuproiect". Propunerile de stabilire a suprafețelor supuse vânzării-cumpărării și celor care urmează să fie incluse în fondul de rezervă sunt coordonate cu Direcția generală arhitectură și urbanism și Direcția funciară, sunt prezentate spre aprobare Comisiei funciare și Primăriei.

În cazul privatizării clădirii, construcției, edificiului, încăperii de către mai multe persoane, ele au dreptul să cumpere sau după caz să arendeze cota parte de teren, proporțională cotei părți de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe acest teren. Relațiile dintre coproprietari se reglementează prin normele stabilite de legislație. Modul de folosire a terenului indivizibil, proprietate comună, se reglementează de către proprietarii lotului, conform unui contract semnat de toate părțile.

Prețul de vânzare-cumpărare se stabilește de către autoritățile administrației publice locale, în baza Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau în curs de privatizare, aprobat de către Guvernul Republicii Moldova.

Modul de achitare a prețului de vânzare-cumpărare a terenului se stabilește de către organul administrației publice.

Dreptul de proprietate asupra terenului aferent obiectivului privatizat apare de la data înregistrării contractului de vânzare-cumpărare în registrul

44

cadastral al deținătorilor de terenuri și în Oficiul cadastral teritorial Chișinău. Documentul care confirmă dreptul de proprietate asupra terenului îl constituie Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Terenurile privatizate pot fi vândute de către proprietar numai în cazul achitării prețului integral de vânzare-cumpărare.

În cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau întreprinderilor obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate de la organele administrației publice, în modul și în termenele fixate în conformitate cu legislația se va încasa plata anuală pentru folosirea terenului, stabilită unilateral de către consiliile locale, iar în Chișinău de către primăria municipiului, nu mai mică de 2% și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată de către Direcția funciară în termenele fixate de către organul public local, pentru perioada care urmează momentului adoptării deciziei corespunzătoare și până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă în modul stabilit de legislație.

Modul de stabilire a plății pentru folosirea terenului în intravilanul municipiului Chișinău se aprobă de către Consiliul municipal Chișinău.

În cazul eschivării de la achitarea plății, Direcția funciară va înainta o acțiune în instanța de judecată pentru sustragerea forțată.

3.3.2. PRIVATIZAREA LOTURILOR DE PE LÂNGĂ CASĂ ȘI VÂNZAREA-CUMPĂRAREA LOR.

Loturile de pe lângă casă includ terenurile ocupate de casă, de anexele gospodărești și de grădină, atribuite în conformitate cu art.11 din Codul Funciar și cerințele legislației existente în domeniul urbanismului și arhitecturii. Autoritățile administrației publice locale transmit cetățenilor, loturile de pe lângă casă, în proprietate, în limitele prevederilor legislației.

Se transmit gratuit familiilor nou formate din sate și orașe, în proprietate, loturile pentru construirea noilor case de locuit, din fondul de rezervă, conform normelor prevăzute în art.11 din Codul Funciar. În

48

municipiul Chișinău loturile pentru construcția particulară se transmit numai în urma vânzării-cumpărării, inclusiv la licitații, în limita normelor urbanistice.

Loturile de pământ se transmit pe teren de către Departamentul arhitectură și urbanism prin metode geodezice. Punctele de cotitură ale hotarului se coordonează în rețeaua geodezică, adoptată pentru localitatea respectivă.

Cetățenii se adresează Direcției funciare pentru perfectarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Titlurile semnate în modul stabilit se eliberează cetățenilor de către serviciile funciare ale primăriilor respective, pe ale căror teritorii se află lotul de pământ, după înregistrarea proprietarului în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri.

Loturile care au fost repartizate anterior cetățenilor pentru construcția caselor de locuit particulare, conform deciziei organului administrației publice locale, trec în proprietate în limita suprafeței atribuite, în cazul în care termenul de construcție stabilit n-a expirat. În cazul în care termenul de construcție a expirat, organul administrației publice locale examinează și decide prelungirea termenului sau transmiterea acestui lot altei persoane. În cazul în care pe lotul atribuit este situată o construcție nefinalizată construită autorizat, terenul se transmite în proprietate, fără adoptarea unei decizii suplimentare a administrației publice locale.

În fiecare caz, Direcția funciară efectuează inventarierea lotului și determină suprafața reală aflată în folosința persoanei fizice. În cazul în care suprafața precizată în urma inventarierii lotului de pământ de pe lângă casă, folosit la moment de către proprietarul casei, este mai mare cu cel mult zece la sută decât suprafața menționată în documentele de atribuire sau altele care confirmă suprafața legală și nu sunt încălcate prevederile și cerințele actelor urbanistice, Primăria municipiului Chișinău transmite în proprietate, gratuit, fără adoptarea altor decizii, terenul folosit de facto de către proprietarul casei de locuit.

În celelalte cazuri, terenurile supranormă, cu excepția loturilor de pământ care, potrivit planului dezvoltării localității, nu pot fi folosite în alte scopuri sau din cauza lipsei căilor de acces, nu pot fi repartizate altor

49

deținători, Primăria le va atribui în folosință sau le va vinde la prețul stabilit în Modul de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău, aprobat de către autoritățile administrației publice locale.

Terenurile supranormă, în limitele cărora pot fi amplasate construcții, în conformitate cu cerințele planului urbanistic general, actelor urbanistice, normelor și regulilor de construcție în vigoare, se sechestrează din folosința deținătorilor prin decizia Primăriei și se expun la licitații, în scopul vânzării-cumpărării lor în conformitate cu legislația în vigoare.

În cazul în care suprafața precizată a loturilor de pământ este mai mică decât suprafața indicată în documentele de atribuire, acestea se transmit în proprietate fără adoptarea deciziei respective a autorității publice locale.

Terenurile atribuite persoanelor juridice în vederea amplasării cartierelor locative, proiectate pe contul acestora și care sunt destinate pentru exploatarea ulterioară a caselor de locuit particulare, precum și cele aferente caselor de locuit recepționate în exploatare în modul stabilit, se transmit în proprietate cetățenilor la preț normativ, potrivit prevederilor legislației în vigoare.

La preț normativ se vând loturile pentru construcția particulară persoanelor nevoiașe, invalizilor, participanților la război și altor persoane, conform deciziei Primăriei.

Terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, se transmit (în limita normelor de urbanism, iar dacă acest lucru nu este posibil, pornind de la suprafața reală a terenului ce deservește construcțiile) în proprietate comună în diviziune proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafeței de imobil privatizată de fiecare. În cazurile în care unul sau mai multe apartamente nu sunt privatizate, asemenea terenuri se transmit în folosință comună.

Terenul pe care se amplasează o casă ce aparține mai multor proprietari poate fi transmis în proprietatea acestora proporțional cotei de imobil sau în baza unui acord al părților, autentificat notarial.

În cazul în care lotul este indivizibil, limitele cotelor de proprietate ale pământului nu se stabilesc pe teren.

50

Când pe lotul de pe lângă casă sunt amplasate câteva case și el nu poate fi divizat, acesta se transmite în proprietate în modul expus mai sus.

Organul administrației publice locale adoptă decizii privind împărțirea loturilor de pe lângă casă numai în cazul în care terenul este divizibil, în baza acordului semnat de părți și autentificat notarial. În toate litigiile sau neînțelegerile dreptul de proprietate asupra cotei de pământ este recunoscut de către instanțele judecătorești.

Privatizarea loturilor de pe lângă casele particulare se efectuează la cererea proprietarilor de construcții, precum și în cadrul privatizării masive a terenurilor.

Cererile privind privatizarea loturilor de pe lângă casă se depun la Direcția funciară. Fiecare caz de privatizare a loturilor de pe lângă casă se coordonează cu Departamentul arhitectură și urbanism. Litigiile sau divergențele serviciilor Primăriei privind privatizarea lotului de pe lângă casă se examinează de Comisia funciară, iar în caz de necesitate - la ședința organului administrației publice locale.

În cadrul proiectului privatizării masive a terenurilor, Direcția funciară prezintă proiectul deciziei Primăriei în baza datelor prezentate de către Oficiul cadastral teritorial. Terenurile supranormă folosite de către cetățeni se transmit în folosință provizoriu pentru grădină, fără dreptul de construcție.

Aceste terenuri, la cererea cetățenilor, pot fi vândute de către autoritățile publice la preț liber în cazul în care lotul nu poate fi folosit în alte scopuri.

Terenurile supranormă pe care pot fi amplasate unele obiective se sustrag de către primărie și se distribuie conform planului general altor persoane.

Cetățenii care au obținut de la autoritățile publice locale titlul ce confirmă dreptul de Proprietate asupra terenului pot vinde terenurile integral sau parțial la preț liber, inclusiv la licitație.

Prețul normativ al loturilor de pe lângă casă se calculează conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În baza datelor furnizate de către Oficiul cadastral teritorial Chișinău, serviciile funciare introduc modificările respective în registrul cadastral al

57

deținătorilor de teren și informează Inspectoratul fiscal despre schimbarea proprietarului.

În cazul vânzării casei de locuit se vinde și pământul aferent ei. Poate fi vândut numai terenul-proprietate privată în limitele indicate în titlul de proprietate.

Nu se pretează vânzării-cumpărării loturile de pământ aflate în folosința temporară a cetățenilor.

3.3.3 VÂNZAREA-CUMPĂRAREA LOTURILOR POMICOLE

Membrii întovărășirilor pomicole, care sunt deținători ai loturilor pomicole, pot să cumpere pământ de la stat.

Modul de vânzare-cumpărare este stabilit de Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Proprietarii loturilor pomicole pot vinde terenul la preț liber sau la licitație.

Edificiile situate pe lotul pomicol pot fi înstrăinate (vândute, donate, lăsate prin testament) numai împreună cu terenul privatizat.

Datele despre schimbarea proprietarului se operează de către serviciile funciare în registrul cadastral al deținătorului de teren, în temeiul informației cadastrale furnizate de către Oficiul cadastral teritorial Chișinău, în modul stabilit de legislație.

Este interzisă vânzarea terenurilor de către persoanele care nu dispun de titlul de proprietate asupra pământului. Asemenea tranzacții se consideră nule cu toate consecințele prevăzute de legislația în vigoare în ceea ce privește înstrăinarea ilicită a proprietății de stat.

Persoanele care nu doresc să cumpere de la stat loturile pomicole sunt obligate să obțină de la serviciile funciare titlul de autentificare a dreptului de folosire a terenului.

Se stabilește că primăriile orașelor, comunelor (satelor), prin intermediul serviciilor funciare, informează Direcția funciară, în termen de 2 zile de la data autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare, despre schimbarea proprietarilor. Direcția funciară formează și dispune de banca informațională de date.

4. FOLOSIREA RESURSELOR FUNCIARE DIN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Terenurile din extravilanul localităților constituie terenurile agricole, aflate anterior în folosința gospodăriilor agricole, științifice, didactice etc., terenurile atribuite în proprietate drept grădini, conform art. 82 din Codul Funciar, terenurile fondului de rezervă al localităților, fondului silvic, terenurile de uz public, terenurile întovărășirilor pomicole și terenurile altor beneficiari.

În municipiul Chișinău sunt supuse privatizării terenurile agricole din orașele Sângera și Durlești, din satele Ghidighici și Colonița, din comunele Grătiești, Tohatin, Bubuieci, Cruzești, Budești, Băcioi, Trușeni.

Conform Legislației în vigoare, terenurile fondului de privatizare se transmit cetățenilor în scopuri agricole, pentru organizarea gospodăriilor țărănești care, la rândul lor, pot să formeze asociații ale gospodăriilor țărănești.

Repartizarea cotelor de teren echivalent se efectuează în baza proiectelor de organizare a teritoriului și listelor aprobate de către autoritățile administrației publice locale.

Dreptul de proprietate asupra cotei de teren se legalizează prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Forma de gospodărire se determină de către proprietarii cotelor de teren.

În cazul parcelării totale a terenurilor agricole și prelucrării individuale a cotelor de pământ se asigură căi de acces spre loturi.

Proprietarii care s-au asociat în baza cotelor de teren reglementează condițiile de folosire și modalitatea retragerii terenurilor din asociație, în contractul de constituire al asociației. Litigiile apărute în legătură cu aceasta se examinează de către instanțele judecătorești. Terenurile transmise în proprietate trebuie să fie folosite în mod rațional și după destinație.

Proprietarii poartă răspundere în cazul poluării terenurilor cu substanțe chimice, biologice, radioactive, produse petroliere, cu deșeuri industriale.

53

menajere și de producție, cu ape de scurgere. Ei sunt obligați să achite impozitul funciar, să păstreze și să amelioreze fertilitatea solurilor, să protejeze terenurile contra eroziunilor de apă și de vânt. Să nu admită înmlăștinirea, salinizarea, uscarea excesivă a solului.

În cazul în care proprietarul unui teren agricol, fără motive întemeiate, nu cultivă sau nu ia măsurile pentru protecția și ameliorarea solului, autoritățile administrației publice locale vor aplica sancțiuni contravenționale. În cazul în care proprietarul de teren nu-și îndeplinește nici în următorul an obligațiunile, va fi lipsit de dreptul de proprietate asupra terenului prin decizia instanței judecătorești.

Proprietarii terenurilor agricole pot vinde terenurile, conform legislației în vigoare.

Terenurile agricole din fondul de rezervă al localităților sunt folosite în scopuri agricole, până la valorificarea lor după destinație. Ele pot fi date în arendă persoanelor fizice sau juridice. Organul administrației publice locale este responsabil de folosirea terenurilor agricole din fondul de rezervă.

5. AUTENTIFICAREA DREPTULUI DEȚINĂTORILOR DE TEREN

Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren este documentul ce confirmă dreptul de folosire, de proprietate și beneficiere funciară.

Titlul se eliberează de către organele administrației publice locale, prin intermediul serviciilor funciare.

În municipiul Chișinău titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren (în continuare după caz - titlul de proprietate, titlul de folosință, titlul de beneficiere funciară) se perfectează de către Direcția funciară a Primăriei municipiului Chișinău la cererea deținătorilor de terenuri. Titlurile se perfectează în baza deciziilor organelor administrației publice locale. Primăriile orașelor, satelor, (comunelor) eliberează deținătorilor de terenuri extrase din decizia organului administrației publice locale, cu indicarea numărului de înregistrare în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri. Forma extrasului se stabilește de către Direcția funciară.

54

Direcția funciara formează banca informațională de cadastru și este responsabilă de ținerea ei la zi. Primăriile orașelor, satelor, (comunelor) sunt obligate să informeze Direcția funciară despre schimbarea deținătorilor de terenuri în termen de 2 zile de la data înregistrării noului deținător de teren în registrul cadastral.

Întru urgentarea autentificării dreptului asupra terenului, titlurile se eliberează cu stabilirea hotarelor fixe (măsurate pe teren și reperate în rețeaua geodezică locală) și hotarele generale (limitele lotului se indică de pe hărțile actualizate).

Direcția funciară prezintă informația despre perfectarea și eliberarea titlurilor Oficiului cadastral teritorial Chișinău, conform cerințelor stabilite de legislație.

În cazul în care terenul este folosit în comun de mai mulți deținători, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren se eliberează fiecărui deținător în parte cu indicarea cotei părți.

Modul de întocmire, eliberare și păstrare a titlurilor se reglementează prin Regulamentul aprobat de către Agenția Națională cadastru, resurse funciare și geodezice.

SECRETAR AL
CONSILIULUI



Vladimir Șarban

55

Direcția de arhivă Chișinău

leșire Nr. 2502

" 30 " 06 20 16

Anexa nr. 2

la decizia Consiliului municipal
Chișinău

nr. 4/28 din 12 iunie 2001

**MODUL DE EVALUARE
A RESURSELOR FUNCIARE DIN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU**

Introducere

Tranziția la economia de piață necesită stabilirea unor relații adecvate în domeniul folosirii fondului funciar, inclusiv formarea și consolidarea pieței funciare. În diferite țări ale lumii, pământul poate fi comercializat de către organele sectorului public sau de orice companie privată, în cazul în care această acțiune corespunde planurilor de dezvoltare ale localității, unde este amplasat terenul, standardelor și normelor în vigoare privind folosirea pământului.

În Republica Moldova procesul de formare a pieței funciare, până în ultima perioadă, era blocat de cadrul juridic existent. Astfel, în conformitate cu art. 5 al Legii cu privire la introducerea unor modificări în Codul Funciar al Republicii Moldova, efectuarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare și donare a terenurilor de pământ era posibilă numai începând de la 01.01.2001. Curtea Constituțională a Republicii Moldova a adoptat o hotărâre (nr. 12 a din 02.10.1996), conform căreia această prevedere vine în contradicție cu Constituția republicii. În așa mod, după adoptarea mecanismului de realizare a dreptului de proprietate asupra pământului se lansează procesul de formare a pieței funciare.

În același timp, realitatea din viața economică a republicii vorbește în favoarea intensificării acestui proces. Așadar, spre exemplu, în anul 1996, a luat sfârșit privatizarea proprietății de stat contra bonuri patrimoniale, astfel majoritatea întreprinderilor au devenit private. Restructurizarea și dezvoltarea dinamică a acestor întreprinderi necesită alocării considerabile, inclusiv investiții străine. Însă, lipsa posibilității privatizării terenului, pe care este amplasată întreprinderea, constituie o piedică esențială în atragerea capitalului străin.

În ultimii doi ani, în republică se dezvoltă intensiv piața de imobil - oficii, magazine, stații de alimentare cu combustibil etc. Pământul constituie o condiție fundamentală pentru construcția acestor obiecte, iar proprietatea asupra lui este o garanție de ordin major a proprietății asupra bunurilor imobiliare construite pe el.

Formarea și dezvoltarea pieței funciare va majora activitățile în ramura de construcții, ceea ce, conform experienței altor țări, va conduce la ameliorarea situației economiei republicii în general.

Întru asigurarea procesului de vânzare-cumpărare, formarea pieței funciare este necesar un sistem de evaluare a terenurilor.

Modul de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău reglementează:

- a) modul calculării prețului normativ al terenurilor destinate construcțiilor din intravilanul municipiului Chișinău și ntărimii arenzii funciare;
- b) modul calculării prețului normativ al terenurilor proprietate publică, aferente întreprinderilor privatizate sau care se privatizează, aferente întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate;

- 54
- c) modul calculării plății pentru folosirea terenurilor proprietate publică, aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate, ale căror proprietari se ischivează de la cumpărarea sau arendarea terenurilor aferente.

Cele trei compartamente ale Modulului de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chișinău sunt elaborate pornind de la prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Sistemele propuse sunt transparente și este exclus la maximum factorul uman la calcularea prețului normativ.

Reprezintă sisteme automatizate de calcul care pot fi integrate în sistemul geoinformațional municipal.

I. MODUL CALCULĂRII PREȚULUI NORMATIV AL TERENURILOR DESTINATE CONSTRUCȚIILOR DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

1. DISPOZIȚII GENERALE

Modul calculării prețului normativ al terenurilor destinate construcțiilor din intravilanul municipiului Chișinău și mărimii arenzii funciare este elaborat în baza lucrării "Elaborarea sistemului de plăți pentru folosirea resurselor funciare în municipiul Chișinău", întocmit în 1997 de către Firma de cercetări și consultanță MTD S.R.L., la comanda Primăriei municipiului Chișinău.

Lucrarea în cauză a fost efectuată ținându-se cont de prevederile Legii privind prețul normativ al pământului nr. 302 - XIII din 2 decembrie 1994.

Anularea legii nominalizate și adoptarea noii Legi privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 - XIII din 25.07.97 a impus introducerea unor corectări în lucrarea elaborată. Acestea au fost efectuate de către Direcția funciară.

Prezentul mod de calculare a prețului normativ a fost deja aprobat de către Primăria municipiului Chișinău, la 11.06.98, prin decizia nr. 12/2 "Cu privire la gestionarea și evaluarea fondului funciar al municipiului Chișinău". Acest mod este aplicat în practică și în prezent se folosește la calcularea prețului normativ al pământului și la stabilirea mărimii plății de arendă funciară. Prețurile terenurilor calculate conform prezentului mod au fost verificate prin intermediul licitațiilor de vânzare-cumpărare, la care prețul inițial a fost stabilit echivalent prețului normativ calculat pentru categoria respectivă de teren.

Stabilirea mărimii plății pentru arenda funciară (care în prezent constituie 4% din prețul normativ), pe parcursul a mai multor ani, denotă realitatea prețurilor normative diferențiate. Prezentul mod de calculare poate fi completat în cele ce urmează cu unele date care influențează direct schimbarea prețurilor de care în prezent nu dispunem.

Practica arată că mărimea plății de arendă în vigoare necesită a fi păstrată.

Pornind de la faptul că parcarile auto sunt situate pe terenuri cu suprafețe mari, în scopul

58

păstrării plăților pentru parcare a autovehiculelor, se propune mărimea plății de arendă în mărime de 24100 lei/ha, indiferent de locul amplasării parcării.

2. METODE DE DETERMINARE A PREȚULUI PĂMÂNTULUI

Problema de elaborare a metodelor de determinare a prețului pământului în urbe este actuală pentru toate țările aflate în tranziție la economia de piață, din cauza lipsei în aceste țări a unei piețe funciare dezvoltate și transparente. Pentru aceste condiții pot fi evidențiate următoarele metode de determinare a prețului pământului:

Metoda de extrapolare se caracterizează prin extinderea unor prețuri cunoscute la obiectele de imobil asupra unor situații necunoscute. De exemplu, aceasta metoda se folosește la determinarea costului unui lot de pământ amplasat pe teritoriul în care lipsesc informațiile despre vânzările corespunzătoare. Astfel de metode, corelează de obicei, procedurile formale cu elementele evaluării de expertiză, bazate pe experiența și intuiție. Dificultatea folosirii acestei metode se manifesta în cazul lipsei informației statistice inițiale. În condițiile țărilor în care piața funciară este slab dezvoltată, este posibilă evaluarea prețului terenurilor de pământ după indicii indirect - prețul apartamentelor. Ideea acestei metode reflectă următoarele: în prețurile apartamentelor există o cotă parte, ce ține de prețul terenurilor, sau de prețul amplasării. Metoda presupune evaluarea acestei componente din prețul apartamentelor pentru diferite locuri și extrapolarea acestor mărimi asupra teritoriului orașului.

Metoda economică se utilizează la evaluarea terenurilor valorificate sau celor care se preconizează de a fi valorificate în conformitate cu cea mai eficientă modalitate de utilizare a lor. În conformitate cu această metodă, prețul pământului este egal cu diferența dintre valoarea de vânzare pronosticată a terenului valorificat și cheltuielile pentru îmbunătățirea lui, ajustate la mărimea venitului ce se preconizează a fi obținut. Folosirea metodei economice este oportună în cazul terenurilor valorificate recent, când este necesară calcularea uzurii clădirilor și construcțiilor, construite pe aceste terenuri.

Metoda capitalizării veniturilor este folosită, de obicei, în cazul dării în arendă a pământului separat de clădiri și construcții. În acest caz veniturile obținute de la darea în arendă se includ în prețul terenului de pământ prin capitalizarea lor. Prețul terenului este determinat de raportul dintre venitul anual și norma capitalizării. Norma capitalizării depinde de situația existentă pe piață la momentul efectuării evaluării. De obicei, norma capitalizării se determină analogic ratei dobânzii obținută de investitori pentru plasarea capitalului în condițiile unor eventuale riscuri similare.

Metoda factorilor presupune evidențierea diferitor factori ce influențează prețul pământului (de exemplu cheltuielile pentru valorificarea terenurilor, beneficiul obținut de la amplasarea lor, mediul ecologic etc.) și aprecierea lor ulterioară în unități bănești.

Metoda aprecierii indicative este legată, mai întâi de toate, de divizarea celor două caracteristici fundamentale ale teritoriului funciar urban: prețul și valoarea terenului.

58

Valoarea reflectă, pe de o parte, structura fizică a oraşului (planificarea construcţiilor, magistralelor, fluxurilor de transport, amplasarea diverselor obiecte), iar pe de altă parte - atitudinea populaţiei faţă de aceste elemente. Valoarea diferitor terenuri se stabileşte pe baza calculului unui indice specific care caracterizează concentrarea obiectelor din sfera de deservire socială. Preţul terenurilor se formează în rezultatul funcţionării pieţei de imobil, în funcţie de factorii macroeconomici, conjunctura cererii şi ofertei, cadrul juridic şi se determină în urma analizei tranzacţiilor efectuate.

Esenţa metodei constă în extrapolarea pe tot teritoriul oraşului a preţurilor de piaţă, cunoscute pentru anumite terenuri, cu utilizarea hărţii valorii pământului. După totalitatea tranzacţiilor de piaţă, dispersate pe teritoriul oraşului, se calculează preţul mediu al unităţii de teren (de exemplu, pentru un ar). Această mărime se compară cu valoarea medie pe oraş (măsurată în baluri), după ce pentru fiecare teren se calculează echivalentul de cost prin înmulţirea mărimii valorii terenului analizat la costul mediu al unui ar de pământ pe oraş.

Abordările menţionate mai sus au fost aplicate, practic, în diferite oraşe. Astfel, în conformitate cu metoda elaborată de specialiştii Corpului experţilor tehnici din România, în calitate de valoare de pornire, la calcularea preţului pământului s-au luat preţurile stabilite de Primăria municipiului Bucureşti pentru 5 zone teritoriale, în care a fost împărţit municipiul, ce au fost ajustate pentru alte municipii româneşti prin coeficienţi de scădere a acestor valori (ce deviază de la 0,6 până la 0,9). Pentru a individualiza valorile de pornire pentru fiecare teren de pământ concret se aplica diferiţi indici ce caracterizează diverse dotări sau situaţii, precum sunt:

- poziţionarea reţelei sanitare şi edilitare;
- asigurarea terenului cu reţele sanitare şi edilitare;
- tipuri de drumuri de acces spre teren;
- dimensiuni şi forme (proporţii) ale terenului;
- restricţii de folosire conform planului urbanistic;
- poluarea mediului înconjurător;
- mărimea terenului acceptabil pentru construcţie din toată suprafaţa terenului;
- natura terenului;
- gradul seismic al zonei;
- regimul de mulţime permis de teren;
- gradul de ocupare a terenului;
- respingerea terenului (lipsa de interes fata de el) datorită unor cauze complexe etc.

O parte din aceşti indici se prezintă sub formă de cote procentuale din valoarea de pornire, ce se adaugă consecutiv la această valoare. Alţi indici se prezintă sub formă de coeficienţi ce se înmulţesc consecutiv la suma obţinută după aplicarea primului grup de indici. În aşa mod, la stabilirea preţurilor pământului, metoda respectivă prevede luarea în consideraţie a majorităţii factorilor ce influenţează formarea acestui preţ, ceea ce este un avantaj considerabil al metodei. În acelaşi timp, însă, valoarea numerică a influenţei acestor factori a fost stabilită în mod subiectiv. Este necesar de menţionat şi faptul că, la stabilirea valorilor de pornire,

60

municipiul București a fost împărțit numai în 5 zone, ceea ce scade evident precizia calculului executat. Considerăm de asemenea, că un moment negativ este implicarea sporită a factorului uman la efectuarea calculelor.

Mai multe metodici de evaluare a pământului au fost elaborate și aplicate în Rusia. Una din ele este elaborată de firma "Tolis-3", cu participarea specialiștilor Institutului de cercetări științifice în domeniul urbanisticii și arhitecturii din Rusia și aplicat în orașul Zelenograd (regiunea Moscova). Conform acestei metodici, prețul pământului se stabilește, în fond, în funcție de concentrarea în locul dat a oficiilor, hotelurilor și obiectelor de deservire. Conform opiniei autorilor, amplasarea acestor obiective a avut loc în baza unui proces "evolutiv-istoric", în urma căruia în mod spontan a avut loc împărțirea funcțională a teritoriilor orașenești. Metodica presupune împărțirea orașului în zone (cu cât e mai mică zona, cu atât mai mare este eficacitatea estimării). În fiecare zonă se determină volumul total (în m³) al obiectivelor de deservire și al oficiilor. În calcul se consideră clădirile existente, planul de perspectivă a orașului și opinia locuitorilor referitoare la valoarea teritoriului. Pe baza acestei informații, fiecare zonă se apreciază în baluri. Prețul pământului se determină prin înmulțirea balului zonei la suprafața terenului și la prețul mediu al pământului în oraș ce se stabilește de către autoritățile locale. Mărimea arenzii constituie 2% din prețul pământului.

Considerăm că metoda dată este aplicabilă numai la evaluarea terenurilor în cazul amplasării pe ele a oficiilor și a obiectelor de deservire (și numai în cazul în care amplasarea acestor obiecte în localitate a fost într-adevăr spontană), atrăgându-se prea puțină atenție altor genuri de activitate. Drept latură negativă a metodei poate fi menționată și subiectivitatea determinării prețului mediu al pământului în oraș.

Și în Republica Moldova au fost efectuate încercări de elaborare a metodelor de evaluare a pământurilor în localități. O astfel de metodă a fost elaborată pentru orașul Bălți de către Centrul consultativ de implementare "INFORMACO". Ca valoare de pornire, la calcularea prețului terenului, se ia mărimea determinată în conformitate cu Legea Republicii Moldova "Cu privire la prețul normativ al pământului", pornind de la bonitatea medie a terenurilor agricole de pe teritoriul municipiului Bălți și tariful pentru calcularea prețului normativ pentru localitatea respectivă. Valoarea obținută se ajustează pentru terenul concret, fiind înmulțită consecutiv la suprafața terenului, coeficientul inflației (calculat conform modificării ratei de schimb a leului moldovenesc față de dolarul S.U.A.) și la suma unor coeficienți speciali, precum sunt:

- coeficientul zonei în funcție de amplasarea obiectului în una din cele 3 zone în care a fost împărțit teritoriul orașului);
- coeficientul amenajării tehnice a teritoriului, pentru fiecare tip de comunicații amplasate într-o rază de 100 m de la hotarele terenului;
- coeficientul amenajării teritoriului, în cazul amplasării pe teren a elementelor de amenajare ce pot fi folosite de către cumpărătorul terenului;
- coeficientul drumurilor de acces, în cazul amplasării terenului la o distanță de până la 100 m de la drumuri cu acoperire tare;

- 61
- coeficientul de configurare a terenului pentru terenurile dreptunghiulare cu raportul laturilor de la 1:1 până la 1:4;
 - coeficientul de poluare a terenului în cazul poluării terenului cu gunoi de construcție, deșeuri de producție și alte substanțe, când cumpărătorul suportă cheltuieli suplimentare pentru valorificarea terenului.

Vom menționa următoarele neajunsuri ale acestei metode:

1. Împărțirea orașului numai în 3 zone economice, ceea ce neapărat duce la pierderi esențiale în precizia calculelor.
2. Valoarea coeficienților utilizați la determinarea prețului pământului a fost stabilită în mod subiectiv, fără examinarea gradului de influență a factorilor, reprezentați de acești coeficienți, asupra prețului pământului.
3. Unii factori importanți, precum sunt dezvoltarea infrastructurii sociale, situația ecologică și criminogenă a teritoriilor alăturate terenului evaluat, în general, nu sunt luați în considerație.

3. SISTEMUL DE FORMARE A PREȚULUI PĂMÂNTULUI

Caracteristica generală

În capitolul 2 a fost expusă caracterizarea succintă a unor metode folosite pentru calcularea prețului terenurilor intravilane în România, Rusia și Republica Moldova și a fost argumentată necesitatea elaborării unei metodici specifice pentru determinarea prețului pământului în orașul Chișinău.

Metoda propusă ia în considerație unii factori care n-au fost luați în considerație de autorii metodicilor menționate mai sus, obiectivizează influența factorilor (în cazul în care acest lucru este posibil), precum și argumentează determinarea valorii de pornire la calcularea prețului normativ al unui teren de pământ concret.

Calcularea prețului normativ al pământului în orașul Chișinău a fost divizată în 3 etape.

1. Determinarea prețului normativ mediu al pământului în oraș, care a fost efectuată în conformitate cu Legea Republicii Moldova privind prețul normativ al pământului, conform căreia terenurile localităților ocupate de obiecte industriale, de transport, de alte obiecte neagricole sunt apreciate ca terenuri excluse din circuitul agricol. În lege este descris și algoritmul de calculare a prețului unui astfel de teren pentru toate localitățile republicii. În conformitate cu alineatul 3 al articolului 2 al aceleiași legi, la prețul normativ al terenurilor localităților, al celor ocupate de obiecte industriale, de transport, de alte obiecte neagricole, se adaugă și cheltuielile de amenajare ingineriască a teritoriului. Cheltuielile în cauză au fost calculate pentru tot orașul în ansamblu, fiind împărțite apoi la suprafața terenurilor acceptabile pentru construcție conform datelor cadastrale. Prețul normativ mediu a fost determinat, adunându-se cele două mărimi - prețul normativ al unei unități de teren exclusă din circuitul agricol și cheltuielile pentru amenajarea ingineriască ce revin la o unitate de suprafață. suma

62
dată fiind ajustată la coeficientul care determină importanța localității date.

2. Determinarea prețului normativ zonal. Teritoriul urbei a fost divizat în unități teritoriale, numite zone. Problema divizării optimale a teritoriului este foarte dificilă. Pe de o parte, numărul sporit de zone conduce la ridicarea calității calculului. În același timp, însă, împărțirea exagerat de detaliată a teritoriului orașului este inițială, deoarece câștigul, relativ mic, în calitate de calcul, în acest caz, este incomparabil cu sporirea considerabilă a volumului de lucrări privind colectarea și prelucrarea informației necesare pentru efectuarea acestui proces. Pentru calcularea prețului normativ de bază al pământului în zone, prețul normativ mediu a fost ajustat pentru fiecare zonă, ținându-se cont de dezvoltarea în fiecare zonă a unui șir de factori, influența cărora asupra prețului normativ depinde de destinația obiectivului deja existent sau care va fi construit (amplasat) pe terenul din zona dată. Acești factori au fost numiți factori specifici.

3. Determinarea prețului normativ al unui teren individual. În acest scop, prețul normativ zonal se ajustează, luându-se în considerație factorii care exprimă caracteristica detaliată a acestui teren. Acești factori au fost numiți factori generali. Influența lor asupra prețului normativ a fost exprimată în formă de coeficienți care se înmulțesc consecutiv la prețul normativ de bază al pământului în zona respectivă.

3.2. Determinarea prețului normativ mediu Prețul normativ mediu se calculează după formula:

$$P_m = (P_a + (C_e + C_p) / S_c) K_i$$

unde

P_m - prețul normativ mediu;

P_a - prețul unui ha de pământ exclus din circuitul agricol;

C_e și **C_p** - respectiv costurile existente (suportate) și cheltuielile planificate pentru dezvoltarea infrastructurii inginerești a urbei;

S_c - suprafața totală destinată construcției;

K_i - coeficientul importanței localității.

Prețul normativ al unei unități de teren exclusă din circuitul agricol se determină în conformitate cu articolul 5 al Legii Republicii Moldova privind prețul normativ al pământului. Mărimea tarifelor de compensare a pierderilor ocazionate de excluderea terenurilor din circuitul agricol este echivalentă cu mărimea venițului, ce putea fi obținut de pe terenurile respective într-un termen de 99 de ani. Tarifele în cauză se stabilesc pentru o unitate convențională (grad-hectar) pe baza indicilor cadastrali (cantitativi-calitativi).

Pentru orașul Chișinău prețul unui grad-hectar al terenului exclus din circuitul agricol echivalează cu **9264.96 lei**. Pentru a stabili prețul normativ mediu pentru orașul Chișinău, prețul unui grad-hectar, urmează a fi înmulțit la bonitatea medie pe oraș, conform materialelor indicative ale Agenției Naționale Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie, lucrările de apreciere a teritoriului orașului Chișinău se efectuează, luându-se drept bază bonitatea medie a solurilor

63
comunelor din componența municipiului Chișinău, ce echivalează cu 65 grade.

Astfel, pentru orașul Chișinău prețul unui ha de pământ exclus din circuitul agricol constituie

$$Pa = 9264.96 \text{ lei/grad-hectar} * 65 \text{ grade} = 602\,222.4 \text{ lei/ha.}$$

Cheltuielile pentru amenajarea inginerescă s-au determinat pentru obiectivele și comunicațiile de uz public, care asigură funcționarea socială și de producție a orașului. Elementele amenajării ingineresti a teritoriului și costul fondurilor fixe ale activității de bază s-au stabilit în conformitate cu datele de bilanț ale întreprinderilor și organizațiilor municipale la data de 01.01.1996 și se prezintă în următorul tabel:

Tabelul nr.1

Valoarea fondurilor fixe ale infrastructurii ingineresti aflate la balanța întreprinderilor și organizațiilor municipale la data de 01. 01. 1996 (în mii lei)

1. Asigurarea cu apă și canalizare	426162
2. Asigurarea cu rețele electrice:	
rețelele electrice orășenești	232230
întreprinderea "Lumteh"	1107
3. Asigurarea cu rețele termice:	
termocentrala Nr. 2	303402
rețele termice "Moldenergo"	341886
cazangeriile și rețelele termice ale S. A. "Termocom"	76662
4. Asigurarea cu gaze naturale	61173
5. Telecomunicații:	
rețelele telefonice orășenești	378462
telefonul și telegraful interurban "Telecom"	32712
transportul urban de pasageri (troleibuzele și autobuzele)	116535
6. Salubritatea	9903
7. Asigurarea cu drumuri și poduri: fondurile fixe de producere ale întreprinderii de exploatare	
a podurilor și drumurilor	18930
alte fonduri fixe (drumuri, străzi, păduri, canalizare pluvială etc.)	933973
8. Spații verzi:	
fondurile fixe de producere folosite pentru întreținerea spațiilor verzi	1010950
9. Alte obiecte tehnice	1700
Total	4 060 046

64

Vom menționa că valoarea unor elemente ale amenajării ingineresti a teritoriului urbei, reflectat la modul convenit în evidența contabilă, a fost stabilit prin calcul. Dat fiind faptul că inventarierea și stabilirea la prețuri noi a costului de reproducere a altor fonduri fixe ale serviciului de exploatare a podurilor și drumurilor (drumuri, străzi, poduri, canalizare pluvială etc.) nu a fost efectuată, costul lor, la 01.01.1996, s-a calculat având în vedere costul lor la prețurile anului 1991 și indicele de creștere a prețurilor la efectuarea lucrărilor de construcție și montare, conform materialelor statistice pentru anii 1992-1995.

Prin calcul a fost stabilit și costul de reproducere a spațiilor verzi, folosindu-se în acest caz următoarele date:

- suprafața spațiilor verzi orașenești aflate în administrarea asociației spațiilor verzi (3500 ha);

- normele de proiectare și indicele de prețuri al plantațiilor verzi pe teritoriile ocupate de construcțiile existente în orașele Republicii Moldova, elaborate de Institutul cercetări științifice și urbanism din Kiev (1984, Kiev), aprobate de Ministerul gospodăriei comunale și exploatare a fondului de locuințe (ordinul Nr. 262 din 21. II. 84);

- prețurile de reproducere a plantațiilor verzi care determină pierderile cauzate de distrugerea lor și penalitățile corespunzătoare.

Referitor la costul altor elemente ale amenajării ingineresti a teritoriului orașului, este necesar de menționat faptul că, în conformitate cu Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 30 din 16 ianuarie 1996 "Cu privire la reevaluarea fondurilor fixe", reevaluarea elementelor în cauză urma să fie efectuată până la 30 iunie 1996. Dat fiind faptul că procesul de reevaluare la momentul colectării informației în cauză încă nu se efectuase, însă, în același timp, valorile existente de bilanț, la 01.01.1996, nici pe departe nu reflectau costul real al fondurilor fixe, a fost efectuată o analiză în scopul determinării coeficientului aproximativ de majorare a valorilor de bilanț existente la data de 01.01.1996. În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 30 din 16.01.1996, în rezultatul efectuării acestei analize, mărimile corespunzătoare au fost majorate de 3 ori.

Cheltuielile planificate pentru dezvoltarea infrastructurii ingineresti pentru perioada anilor 1997 - 2000 s-au determinat în baza unui pronostic efectuat de specialiștii Direcției economie a Primăriei (Tabelul nr.2).

Tabelul nr.2.

Prognoza necesităților dezvoltării infrastructurii ingineresti a municipiului Chișinău pentru perioada anilor 1997-2000 (în mln lei)

Apeduct-canalizare	60
Rețele de gaz	35
Telecomunicații	40
Transportul urban de pasageri	50
Salubritate	60

Drumuri, poduri	40
Spații verzi	25
Alte obiecte tehnice	20
Total	410

În așa mod, mărimea cheltuielilor pentru amenajarea inginerescă a teritoriului orașului (inclusiv cele preconizate pentru anii 1997-2000) constituie

$$C_e + C_p = 4\,060\,046 + 410\,000 = 4\,470\,046 \text{ mii lei.}$$

În conformitate cu datele Direcției funciare a Primăriei municipiului Chișinău, suprafața destinată construcției în oraș constituie:

$$S_c = 12083 \text{ ha.}$$

Mărimea cheltuielilor pentru amenajarea inginerescă a 1 ha de teren constituie

$$(C_e + C_p) / S_c = 4470046 \text{ mil lei} / 12083 \text{ ha} \approx 370000 \text{ lei/ha.}$$

Ținându-se cont de faptul că orașul Chișinău este capitala Republicii Moldova și cel mai mare oraș din țară, mărimea coeficientului care determină importanța localității a fost stabilită în valoare de

$$K_i = 1,8.$$

Ca rezultat, prețul normativ mediu în oraș constituie

$$P_n = (602222,4 \text{ lei/ha} + 370000 \text{ lei/ha}) * 1,8 = 1750000,32 \text{ lei/ha.}$$

Prețul normativ în diviziunea teritorială

Pentru a descrie algoritmul de calcul al prețului normativ zonal, vom introduce următoarele notații:

z - indicele zonelor, în care este divizat orașul ($z = 1, Z$);

j - indicele factorilor specifici, menționați în paragraful 4.1 ($j = 1, J$);

S_z - suprafața zonei **z**;

I - indicele categoriilor obiectivelor amplasate (sau care vor fi amplasate) pe teritoriul urbei ($I = 1, L$);

N_{j^z} - aprecierea în baluri a stării factorului **j** în zona **z** (valoarea numerică poate varia de la 0 până la 10 și se stabilește de către specialiștii - experți în domeniul dat);

b_j ponderea factorului **j** referitor la aprecierea terenurilor privind amplasarea pe ele a obiectelor din grupul **I**, caracterizează importanța stării fiecărui factor specific la aprecierea

66

terenurilor pentru obiectele din categoriile corespunzătoare (ponderea factorilor se stabilește cu ajutorul metodei experților, în calitate de experți fiind posesorii potențiali ai terenurilor din categoriile corespunzătoare).

Valoarea b_j se calculează după formula:

$$b_j = \sum_{c=1}^{E_i} IM_{ji}^c / \sum_{j=1}^J \sum_{c=1}^{E_i} IM_{ji}^c \quad (1)$$

unde IM_{ji}^c reprezintă importanța factorului j pentru obiectivul din categoria I, stabilită de expertul c ($c=1, E_i$) (IM_{ji}^c primește valori de la 0 până la 10).

Aprecierea V_z (în baluri) a terenului de pământ din zona z privind amplasarea pe el a obiectului din categoria I se determină după formula:

$$V_j = \sum_{z=1}^z b_j * N_j \quad (2)$$

Coeficientul pentru oraș pentru toate categoriile de obiective (N):

$$N = \sum_{z=1}^z (S_i * \sum_{j=1}^L) / L * \sum_{z=1}^z S_z \quad (3)$$

Prețul normativ zonal P_z^1 se obține prin înmulțirea prețului normativ mediu (P_m) la raportul dintre balul zonei z pentru categoria de obiecte I și balul mediu pe oraș:

$$P_z^1 = P_m V_z / N \quad (4)$$

Individualizarea prețului terenurilor de pământ

Prețul terenurilor individuale (P_j^1) se determină pornind de la prețul normativ zonal prin ajustarea la coeficienții ce caracterizează starea factorilor generali pentru terenul dat:

$$P_z^1 = P_z^1 * \prod_{j=m+1}^M K_j \quad (5)$$

unde :

j - indicele factorilor generali ($j=m+1, M$);

K_j - valoarea coeficientului general j .

Mărimea arenzii unui lot concret A_j se determină după cum urmează:

$$A_i = a * P_j$$

(6)

unde a - cota arenzii din prețel normativ al pământului (deviază de la 2 până la 10% în conformitate cu Legea Republicii Moldova cu privire la prețel normativ al pământului).

Estimarea factorilor

În calitate de factori specifici au fost considerați:

1. Asigurarea cu rețele tehnice;
2. Dezvoltarea rețelelor de transport;
3. Depărtarea de la central orașului (piața Marii Adunări Naționale);
4. Dezvoltarea infrastructurii sociale;
5. Situația criminogenă;
6. Situația ecologică.

Analizând toate destinațiile posibile ale obiectivelor care sunt amplasate (vor fi amplasate) pe teritoriul orașului, au fost toți cei 6 factori specifici enumerați mai sus, ponderea lor stabilită conform formulei (1) în valoare de:

1. Asigurarea cu rețele tehnice -0,14;
2. Dezvoltarea rețelelor de transport -0,16;
3. Depărtarea de la centrul orașului - 0,45;
4. Dezvoltarea infrastructurii sociale - 0,07;
5. Situația criminogenă - 0,09;
6. Situația ecologică - 0,09.

Referitor la aprecierea stării factorilor în zone, menționăm următoarele. Pentru a aprecia asigurarea cu rețele tehnice în prealabil, specialiștii Institutului "Chișinăuproiect" au stabilit asigurarea fiecărei zone cu următoarele tipuri de rețele (în %):

- apeducte;
- canalizare;
- canalizare pluvială;
- rețele termice;
- gaz;
- rețele electrice;
- telecomunicații.

Aceeași specialiști au stabilit de asemenea și cota parte a fiecărui tip de rețele în construirea rețelelor într-o zonă asigurată integral cu rețele:

- apeducte -10%;

- canalizare -10%;
- canalizare pluvială - 10%;
- rețele termice - 50%;
- gaz - 5%;
- rețele electrice - 10%;
- telecomunicații - 5%.

În aceste condiții, coeficientul ce reflectă asigurarea sectorului z cu rețele tehnice se calculează în următorul mod:

$$N_{rt}^z = 0,01(AP^z + CN^z + CF^z + RE^z) + 0,5(G^z + T^z)$$

unde AP^z CN^z CF^z RT^z G^z RE^z T^z reprezintă asigurarea (în %) zonelor respective cu apeducte și canalizare, canalizare pluvială, rețele termice, gaz natural, rețele electrice, telecomunicații.

Distanța de la centrul orașului s-a apreciat în baluri în următorul mod:

0	-200metri	-10,0 baluri
201	-450metri	-9,5baluri
451	-750metri	-9,0 baluri
751	-1100metri	-8,5 baluri
1101	-1500metri	-8,0 baluri
1501	-1950 metri	-7,5 baluri
1951	-2450metri	-7,0 baluri
2451	-2950 metri	-6,5 baluri
2951	-3600 metri	-6,0 baluri
3601	-4200 metri	-5,5 baluri
4201	-4850 metri	-5,0 baluri
4851	-5600 metri	-4,5 baluri
5601	-6450 metri	-4,0 baluri
6451	-7400 metri	-3,5 baluri
7401	-8500 metri	-3,0 baluri
8501	-9700 metri	-2,5 baluri
9701	-11100 metri	-2,0 baluri
11101	-12700metri	-1,5baluri
12701	-14400 metri	-1,0 baluri
mai mult de	-14400 metri	-0,5 baluri

Ceilalți factori au fost apreciați de către experții în domeniu din diferite instituții municipale (a se vedea Anexa nr. 2)

După calcularea, în conformitate cu formula (2) a balului, fiecare zonă pentru toate categoriile de destinații ale obiectivelor, conform formulei (3), se calculează balul mediu pe oraș.

69

Valoarea lui s-a stabilit egală cu 4,004.

Prețul normativ de bază în zone, pentru toate categoriile de obiective, s-a determinat din formula (4).

Mărimea de bază a arenzii în zonă se calculează în conformitate cu formula (6), cota arenzii din prețul normativ al pământului fiind stabilită în mărime de 4%.

În calcul a fost luată în considerație influența următorilor factori generali:

1. Gradul seismic (se va lua în considerație după elaborarea și aprobarea de către serviciile Primăriei a materialelor respective):

- pentru gradul 7 - 1,0;
- pentru gradul 7,5 - 0,98;
- pentru gradul 8 - 0,96;
- pentru gradul 8,5 - 0,93;
- pentru gradul 9 - 0,9.

2. Amplasarea terenului în zonă:

a) până la 150 m de la piața centrală, autogara centrală, gară, până la 50 m de la stațiile transportului urban de pasageri de pe bd. Ștefan cel Mare (bd. C. Negruzzi – str. A. Pușkin) – 1,4;

b) până la 50 m de la stațiile transportului urban de pasageri de pe bd. Ștefan cel Mare (cu excepția locurilor care au intrat în pct. a) și alte bulevarde, până la 50 m de la bd. Ștefan cel Mare (bd. C. Negruzzi – str. A. Pușkin), până la 50 m de la piețe (în afară de Piața centrală) - 1,3;

c) până la 50 m de la stațiile de troleibuz de pe alte străzi (șosele etc.) decât cele indicate în punctele a și b, până la 50 m de la bulevarde (cu excepția locurilor menționate în punctele a) și b) - 1,2;

d) până la 50 m de la străzile (șosele etc.) pe care circulă troleibuze (în afară de cele menționate în punctele a - c), până la 50 m de la stațiile de autobuz de pe străzile (șosele etc.), unde nu circulă troleibuzele - 1,1;

e) până la 50 m de la străzile (șosele etc.) pe care circulă numai autobuze - 1,05;

f) mai mult de 300 m de la străzile pe care circulă transportul urban de pasageri, dar mai puțin de 100 m de la alte străzi - 0,9;

g) mai mult de 300 m de la străzile pe care circulă transportul urban de pasageri, mai mult de 100 m de la alte străzi - 0,8;

h) alte locuri - 1,0.

3. Accesul la calea ferată (se ia în calcul pentru obiective industriale și spații depozitare):

a) Calea ferată spre obiect - 1,2;

b) până la 300 m de la calea ferată, stații sau sectoare ale căii ferate unde e posibilă încărcarea și descărcarea vagoanelor - 1,05.

4. Regimul de înălțime permis pe teren (factorul se va lua în considerație după elaborarea și aprobarea de către serviciile Primăriei a materialelor respective):

a) 1-3 niveluri - 0,85;

- 20
- b) 4-6 niveluri - 1,05;
 - c) 7-12 niveluri -1,15;
 - d) 13-20 niveluri -1,3;
 - e) mai mult de 20 de niveluri - 1,5.

Acest factor nu se ia în calcul în cazul utilizării terenului pentru exploatarea obiectivelor construite, până la punerea în aplicare a sistemului dat de plăți.

4. AUTOMATIZAREA PROCESULUI DE CALCUL AL PREȚULUI NORMATIV

În scopul asigurării operativității gestionării fondului funciar, a fost automatizat procesul de calcul al prețului normativ în diviziunea teritorială a orașului Chișinău. Caracteristicile de bază ale sistemului sunt următoarele:

Destinația

Sistemul este destinat pentru calcularea prețului normativ și al arenzii pământului în funcție de amplasarea obiectului, cu prezentarea geografică a terenului pe harta electronică a orașului Chișinău.

Asigurarea matematică

Sistemul este susținut de sistemul operațional "WINDOWS-95", programul de calcul lucrând în sistemul geoinformațional MAPINFO PROFESIONAL 4.1, "Textul inițial al programului a fost întocmit cu utilizarea compilatorului "MAPBASIC 4.1"

Asigurarea informațională

Baza informațională se constituie din:

a) informația numerică de calcul care este prezentată în formă tabelară, elaborată în sistemul electronic "Excel" și conține prețurile normative de baza și mărimile corespunzătoare ale arenzii pentru fiecare zonă a orașului;

b) informația grafică care este prezentată în formă de mai multe cărți electronice ale orașului, aranjate în straturi. Fiecare strat al hărții electronice leagă valoarea unui factor general concret (amplasarea terenului fața de magistralele de transport, piețe și autogări, regimul de înălțime permis de teren, accesul la calea ferată etc.) de locul amplasării geografice a terenului.

Posibilitățile sistemului

Sistemul asigură calcularea prețului și arenzii funciare ale unui teren de pământ concret, în funcție de influența tuturor factorilor generali asupra acestor mărimi. Pentru fiecare obiect concret calculele pot fi efectuate atât pentru suprafața grafică (suprafața real ocupată de obiect), cât și pentru suprafața documentară (suprafața ocupată de obiect în conformitate cu decizia Primăriei).

Rezultatele calculului se prezintă în mod tabelar. Tabelul de calcul, cu excepția mărimii prețului și a arenzii terenului, conține și valorile factorilor generali care au cauzat rezultatul corespunzător.

Sistemul oferă posibilități grafice nu numai la prezentarea informației inițiale la efectuarea analizei rezultatelor calculului pe categorii de obiecte (gr. A, B și C), pe sectoarele

31

oraşului, pe zone. Rezultatele analizei pot fi prezentate în formă de diagrame grafice, diferențiere a culorilor de hașurare a hărții oraşului, în funcție de mărimile calculate etc.

Sistemul asigură actualizarea informației inițiale prin corectarea, modificarea valorii factorilor, precum și introducerea unor factori noi, ceea ce permite perfecționarea în continuare a metodicii de calcul.

Analiza rezultatelor

Teritoriul oraşului a fost împărțit în 165 zone. Repartizarea zonelor pe sectoarele municipiului Chişinău este următoarea (vezi Anexa nr. 1)

1. Botanica - 22 zone;
2. Buiucani - 50 zone;
3. Centru - 30 zone;
4. Ciocana - 31 zone;
5. Râşcani - 32 zone.

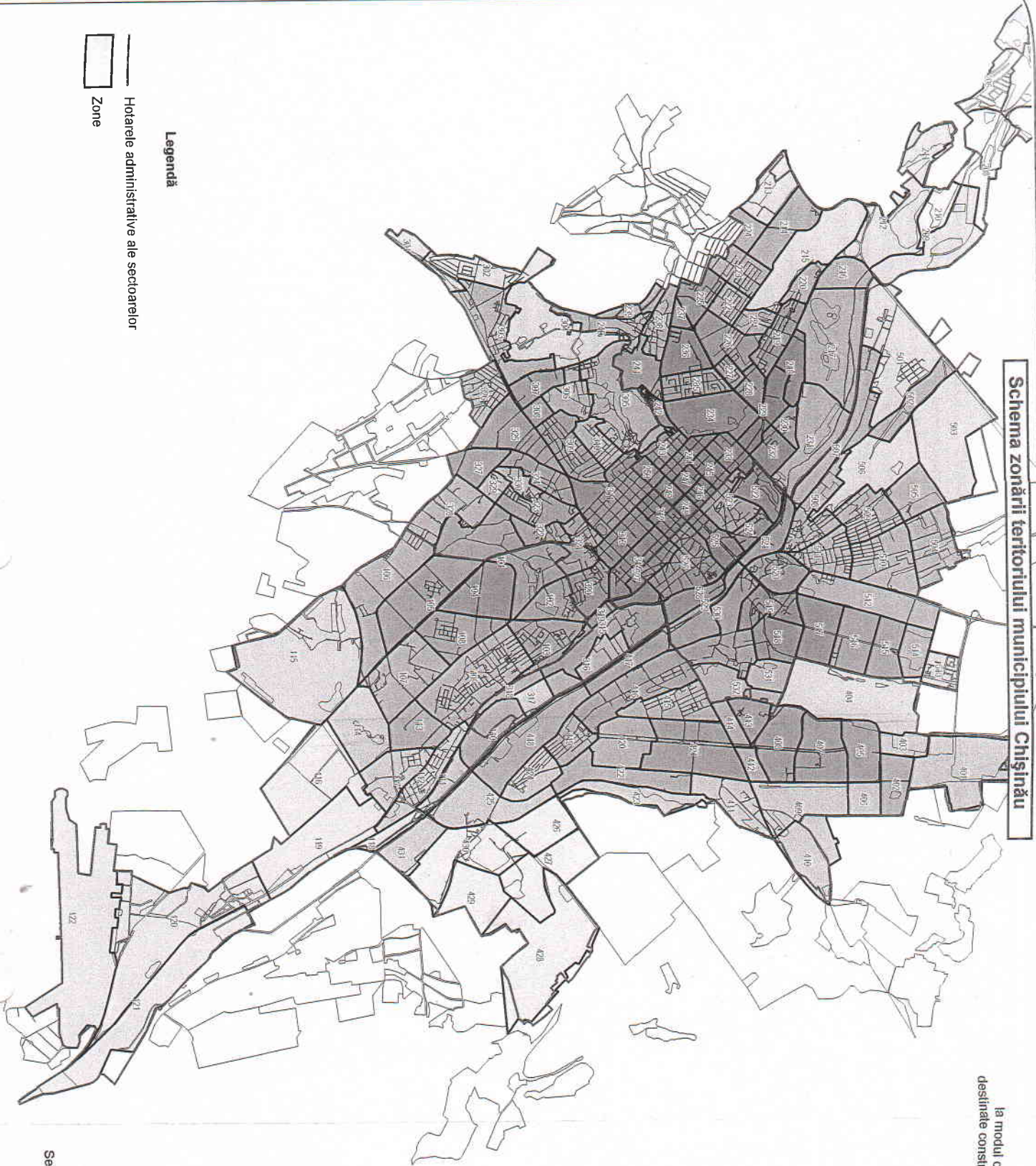
SECRETAR AL
CONSILIULUI



Vladimir Șarban

Schema zonării teritoriului municipiului Chișinău

Anexa nr. 1
la modul calculării prețului normaliv a terenurilor
destinate construcțiilor din intravilanul municipiului Chișinău



Legendă

Hotarele administrative ale sectoarelor

Zone

Secretar


Vladimir Șarban

43
✓

II. MODUL CALCULĂRII PREȚULUI NORMATIV AL TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ, AFERENTE ÎNTREPRINDERILOR PRIVATIZATE SAU CARE SE PRIVATIZEAZĂ, AFERENTE ÎNTREPRINDERILOR PRIVATE, PRECUM ȘI CONSTRUCȚIILOR NEFINALIZATE

Prețul normativ al terenurilor aferente întreprinderilor privatizate sau care se privatizează, aferente întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate se calculează pornind de la prevederile Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 562 din 23.10.96.

Prețul normativ al acestei categorii de terenuri este stabilit în funcție de amplasarea geografică, asigurarea cu rețele ingineresti, apă, canalizare, electricitate și căi de comunicație.

Modul de calculare prevede divizarea localităților în trei zone: Centru, partea centrală și periferică. Schema zonării teritoriului orașului Chișinău se anexează (Anexa nr. 2). Trebuie de menționat faptul că în zona părții centrale sunt incluse terenurile în limita de 100 m de-a lungul bulevardelor și străzilor principale ale orașului.

Fiecare zonă este împărțită în 3 categorii: A, B, C:

A – terenul este asigurat cu rețele ingineresti (apă, canalizare, electricitate, căi de acces cu protecție artificială).

În centrul orașului coeficientul acestei categorii constituie 1,34, în partea centrală 1,0 și la periferie 0,8.

B – terenul este asigurat cu rețele ingineresti, electricitate, apa și căi de acces cu protecție artificială.

În centrul orașului coeficientul este 1,14, în partea centrală 0,94, la periferie 0,67.

C – terenul este asigurat numai cu electricitate.

Coeficientul în centrul orașului constituie 1,07, în partea centrală 0,87 și la periferie 0,6.

Pentru calcularea prețului normativ al unui metru pătrat de teren se operează la început locul amplasării. Se studiază asigurarea acestui teren cu rețele ingineresti și se calculează după formula:

$$P_N = (T * F * K_R) / 10000$$

unde

P_n - prețul normativ al unui metru pătrat de teren aferent;

T - tariful pentru calcularea prețului normativ pentru o unitate grad-hectar care constituie 9264,96 lei;

F - fertilitatea medie a solului stabilită pentru republică, care constituie 65 de puncte.

K_R - coeficientul privind asigurarea cu rețele ingineresti, în funcție de amplasarea geografică a lotului.

Până la 01.01.2001, la prețul normativ calculat conform tarifelor aprobate, se aplică un coeficient al localității care pentru Chișinău constituie 0,3.

În cazul stabilirii de către Parlamentul Republicii Moldova a coeficientului localității, prețul normativ calculat se va înmulți la coeficientul respectiv.

La calcularea prețului normativ, se elaborează borderoul de calcul care se aprobă de către viceprimarul de resort al municipiului Chișinău. Prețul normativ se stabilește în contractul de vânzare-cumpărare.

Modul de calculare a prețului normativ al terenurilor aferente întreprinderilor privatizate sau care se privatizează, aferente întreprinderilor privatizate, precum și construcțiilor nefinalizate prezintă un sistem automatizat de calcul, care se bazează pe sistemul operațional WINDOWS-95 și sistemul geoinformațional MAPINFO PROFESIONAL 4.1.

Trebuie de menționat faptul că acest sistem este implementat în Direcția funciară, întru executarea deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr. 29/81 din 20.11.97 "Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau în curs de privatizare", și funcționează până în prezent.

SECRETAR AL
CONSILIULUI



Vladimir Șarban

Schema zonării teritoriului municipiului Chişinău



Legendă

- Hotarele administrative ale sectoarelor
- ▬ Zona 1
- ▬ Zona 2
- ▬ Zona 3

Anexa nr. 2
la modul calculării preţului normativ a terenurilor
proprietate publică aferente întreprinderilor privatizate
sau care se privatizează, aferente întreprinderilor private,
precum şi construcţiilor nefinalizate

Secretar 
Viadimir Şarban

76

III. MODUL CALCULĂRII PLĂȚII PENTRU FOLOSIREA TERENURILOR, PROPRIETATE PUBLICĂ, AFERENTE OBIECTIVELOR PRIVATIZATE SAU CARE SE PRIVATIZEAZĂ, ÎNTREPRINDERILOR PRIVATE, PRECUM ȘI CONSTRUCȚIILOR NEFINALIZATE, PROPRIETARIII CĂRORA SE ESCHIVEAZĂ DE LA CUMPĂRAREA SAU ARENDAREA TERENURILOR AFERENTE

Conform art. 67 din Legea cu privire la programul de privatizare pentru anii 1997-1998, proprietarii întreprinderilor privatizate, private, a obiectivelor nefinalizate sunt obligați să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent. În cazul în care acesta nu va cumpăra terenul în termen de 3 luni de la data ofertei Primăriei, terenul va fi dat în arendă.

Pomind de la prevederile articolelor 10 și 10.1 ale legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate de la organele publice locale în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația în vigoare, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului stabilită în mod unilateral de către consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală minimă de arendă, calculată conform legislației și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă.

Mărimea minimă a plății funciare se stabilește nu mai mică decât 2% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă.

Plata specificată va fi încasată în termenele fixate de către organul autorității publice locale.

Primăriile localităților din municipiul Chișinău sunt obligate, în termenele cele mai restrânse, să depisteze proprietarii construcțiilor privatizate, private și nefinalizate, care se eschivează de la stabilirea relațiilor funciare cu organul public local și să întreprindă măsuri pentru sporirea părții de venituri a bugetului local.

În scopul urgentării aplicării Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului în ce privește modul de stabilire și percepere a plății pentru folosirea terenurilor aferente, pornind de la numărul considerabil al proprietarilor construcțiilor privatizate, private și nefinalizate, în Chișinău se cere investirea Primăriei municipiului Chișinău cu dreptul de stabilire și percepere a acestor plăți.

Mărimea plăților se va calcula conform Modulului de calculare, aprobat de către consiliul municipal Chișinău. La baza actualului mod stă prețul normativ al pământului, calculat pentru terenurile aferente.

În scopul stabilirii plății funciare, la început se calculează prețul normativ al terenurilor aferente conform modului expus în capitolul II "Modul de calculare a prețului normativ al terenurilor proprietate publică, aferente întreprinderilor privatizate sau care se privatizează, aferente întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate."

Este necesar de menționat faptul că prețul normativ al terenurilor aferente pentru un

32

hectar variază de la 361333 lei cel mai ieftin, în zona periferică, până la 806978 lei cel mai scump în zona din centrul oraşului. Plata funciară pentru un hectar poate varia în zona periferică de la 7227 lei până la 36133 lei, iar în zona centrală de la 16139 lei până la 80698 lei.

Pornind de la faptul că în centrul oraşului şi în zona centrală se amplasează terenuri cu suprafeţele mici iar în zona periferică ele sunt mari, unele chiar deosebit de mari, care constituie zeci de hectare, se cere o diferenţiere a plăţilor funciare în funcţie de suprafeţele deţinute. Aceasta va permite stabilirea unor plăţi câtuşi de puţin reale pentru folosirea terenurilor de către cei care nu pot să arendeze sau să-şi cumpere pământul.

Astfel, se propune ca în zona centrului şi părţii centrale să fie stabilită plata pentru folosirea terenurilor cu suprafaţa de până la 2 ha în mărime de 10% de la 2 până la 5 ha – 6%, de la 5 până la 10 ha – 4%, mai mari de 10 ha – 2% din preţul normativ calculat pentru categoria respectivă a terenurilor aferente.

În zona periferică terenurile cu suprafaţa până la 5 ha – 7%, de la 5 până la 10 ha – 5% şi mai mari de 10 ha – 2% din preţul normativ calculat pentru categoria respectivă a terenurilor aferente.

Trebuie de menţionat faptul că până la 01.01.2001, la calcularea preţului normativ al întreprinderilor privatizate, private, precum şi construcţiilor nefinalizate, se aplică coeficientul localităţii care pentru municipiul Chişinău constituie 0,3.

În cazul în care Parlamentul Republicii Moldova va aproba coeficientul localităţii care conduce la micşorarea preţului normativ, plata funciară va fi stabilită în mărime de 10% din preţul normativ al pământului, indiferent de zona în care este amplasat terenul.

Condiţiile stabilite în prezentul mod sunt obligatorii pentru Primăria municipiului Chişinău, la stabilirea şi perceperea plăţii pentru folosirea terenurilor aferente întreprinderilor privatizate, private şi obiectivelor nefinalizate. Mărimea plăţii şi termenele de achitare se stabilesc prin decizia Primăriei municipiului Chişinău, pornind de la prevederile actualului mod de calculare.

SECRETAR AL
CONSILIULUI



Vladimir Şarban