

**GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA**

**HOTĂRÎRE** nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_ 2024

**cu privire la modificarea Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului**

În temeiul art. 6 alin. (1) lit. f), art.7 alin. (3) lit. f<sup>3</sup>)-f<sup>5</sup>) și art. 53 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90-93, art. 401), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

**1.** Hotărârea Guvernului nr.91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr.76-85, art.127) se modifică după cum urmează:

1) în hotărâre:

a) în denumire, cuvântul „Regulamentului” se substituie cu cuvântul „regulamentelor”, iar cuvintele „a statului”, se exclud.

b) în preambul, textul „art. 7 alin. (4)” se substituie cu textul „art. 7 alin. (3)”, iar după cuvintele „lit.f<sup>3</sup>)-f<sup>5</sup>)” se completează cu textul „art.53”.

c) punctul 1 se modifică și va avea următorul cuprins:

„1. Se aprobă:

1) Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, conform anexei nr.1;

2) Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat, conform anexei nr.2;

3) Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, conform anexei nr.3.”

d) punctul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

„2. Terenurile proprietate publică a statului, inclusiv terenurile agricole incluse în anexa/anexe la Legea nr. 668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, se trec din administrarea autorităților publice centrale, a altor autorități publice, în administrarea Agenției Proprietății Publice, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015.

e) se completează cu pct. 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup> și 2<sup>3</sup> cu următorul cuprins:

”2<sup>1</sup>. Prevederile prezentului Regulament nu se extind asupra terenurilor aferente drumurilor naționale, terenurilor fondului apelor, terenurilor din domeniul silviculturii și terenurilor ce fac parte din teritoriul vamal, inclusiv asupra terenurilor

transmise pentru activitatea zonelor economice libere (zonelor antreprenorialului liber), terenurilor transmise pentru amplasarea și activitatea parcurilor industriale și terenurilor din perimetrul zăcămintelor miniere.

2<sup>2</sup>. Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile (construcțiilor) proprietate de stat, aflate în gestiunea nemijlocită a autorităților publice, instituțiilor publice/întreprinderilor de stat în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, ordinelor autorităților publice, hotărârilor de Guvern emise anterior, rămân în folosința/gestiunea entităților corespunzătoare până la emiterea, conform legislației, a altor acte administrative în privința acestora, cu asigurarea înregistrării dreptului de administrare a Agenției Proprietății Publice în Registrul bunurilor imobile, în limitele mijloacelor financiare disponibile.

2<sup>3</sup>. Agenția Proprietății Publice va prelua în administrare, prin acte de predare-primire, conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015, de la autoritățile publice, instituțiile publice, întreprinderile de stat, societățile comerciale cu capital integral de stat, terenurile proprietate publică a statului care urmează a fi valorificate de Agenție prin transmitere în arendă, locațiune, comodat, suprafață sau servitute”.

f) punctul 5 se modifică și va avea următorul cuprins:

„5. Proprietarii bunurilor imobile, inclusiv cei care dețin cotă parte din bunul imobil (construcții, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol, etc.), amplasate pe terenurile proprietate publică de stat, sânt obligați, să determine suprafața necesară /folosinței terenului aferent construcțiilor private prin încheierea cu Agenția Proprietății Publice a contractului de locațiune/arendă/suprafață cu achitarea în bugetul de stat a plăților pentru utilizarea terenului în modul prevăzut calculată din data de 01.03.2019 sau din data înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile

g) punctul 5<sup>1</sup> se modifică și va avea următorul cuprins:

„5<sup>1</sup>. Persoanele fizice și juridice care au deținut în locațiune/arendă/suprafață în baza actelor juridice terenuri proprietate de stat, valabile până la 1 martie 2019, sunt obligați de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, să semneze Acorduri adiționale la contractul existent privind substituirea părții contractuale (întreprinderea de stat, instituție publică, autoritate publică, etc) cu Agenția Proprietății Publice, prin reîncheierea cu Agenția Proprietății Publice a unui nou contract de locațiune/arendă/suprafață, fără organizarea de noi licitații și fără efectuarea unor studii de fezabilitate, cu achitarea plății de locațiune/redevenței în bugetul de stat și suportarea cheltuielilor aferente reîncheierii contractelor de locațiune/arendă/suprafață.

g) punctul 6 se abrogă.

h) punctul 7 se modifică și va avea următorul cuprins:

„7. Se abrogă:

- Hotărârea Guvernului nr.932/2007 cu privire la privatizarea terenurilor proprietate publică a statului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.127-130, art.966);

- Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr. 226 - 229, art. 1437).”

2) în anexa nr.1:

a) la punctul 2:

subpunctul 1) la final se completează cu sintagma „inclusiv, a terenurilor aferente blocurilor locative/caselor de locuit, blocurilor locative/caselor de locuit nefinalizate”;

subpunctul 2) la final se completează cu sintagma ”inclusiv, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, folosite în scopul producției agricole și agroindustriale”.

subpunctul 3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„3) terenurilor proprietate publică din administrarea/gestiunea autorităților/instituțiilor publice, cu excepția terenurilor aferente drumurilor naționale, terenurile fondului apelor, terenurile din domeniul silviculturii și terenurile ce fac parte din teritoriul vamal, inclusiv terenurile transmise pentru activitatea zonelor economice libere (zonelor antreprenorialului liber), terenurile transmise pentru amplasarea și activitatea parcurilor industriale și terenurile din perimetrul zăcămintelor miniere”;

subpunctul 4) se abrogă.

b) punctul 3 se modifică și va avea următorul cuprins:

„3. Pentru terenurile enumerate în punctul 2, cu excepția terenurilor aferente blocurilor locative/caselor de locuit, blocurilor locative/caselor de locuit nefinalizate, mărimea plății pentru locațiune/superficie/instituirea servituții se stabilește în contractul de locațiune/superficie/instituirea servituții și se determină în baza raportului de evaluare, perfectat de către evaluatorii certificați, conform Legii nr. 989/2002 cu privire la evaluare, dar nu va fi mai mic decât plata determinată de către Agenție în temeiul Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Pentru terenurile agricole enumerate în punctul 2, mărimea plății de arendă se stabilește în contractul de arendă și se determină în baza raportului de evaluare, perfectat de către evaluatorii certificați, conform Legii nr. 989/2002 cu privire la evaluare, dar nu va fi mai mic decât plata determinată de către Agenție în temeiul Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și art. 1308 alin. (3) al Codului civil.

Prevederile prezentului punct nu se aplică pentru terenurile agricole expuse la licitație cu strigare pentru selectarea arendașilor.”

c) punctul 4 se modifică și va avea următorul cuprins:

„4. Plata pentru locațiune/arendă/superficie/servitute a terenurilor proprietate publică de stat prevăzute în punctul 2 se efectuează anual, iar mijloacele financiare se varsă în bugetul de stat.

În cazul neefectuării plății în termenele stabilite în contract, locatarul/arendașul/superficiarul/beneficiarul dreptului de servitute plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1 % (la sută) din suma neachitată.”

d) punctul 5 se modifică și va avea următorul cuprins:

„5. Teren aferent este compus din suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate, plantații

multianuale, instalații legate solid de sol, etc.) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora. Suprafața terenului aferent construcției proprietate privată care se solicită prin cerere de către persoane fizice și juridice în arendă/locațiune/superficie/instituirea servituții, se stabilește în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de categoria de destinație și modul de folosință a construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcțiilor și urbanismului.

În cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, pentru determinarea suprafeței necesare procesului tehnologic, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor.

În cazul în care bunul imobil este înregistrat pe cote părți și aparține mai multor proprietari, toți proprietarii vor prelua în locațiune/arendă terenul aferent echivalent cotei deținute. Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător pentru determinarea suprafeței necesare exploatarea construcției, respectând principiul proporționalității. Prețul de locațiune/arendă/superficie terenurilor se stabilește și se achită de fiecare proprietar proporțional cotei deținute.

Schema terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, care argumentează și determină necesarul de teren aferent bunului imobil proprietate privată amplasat pe teren proprietate publică de stat, se coordonează cu entitatea care gestionează terenul și construcțiile cu aplicarea semnăturii și ștampilei.

În baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificată în modul corespunzător, se elaborează planul geometric al terenului aferent, care se coordonează de către gestionarul terenurilor și Agenție cu aplicarea semnăturii și ștampilei.

La transmiterea în locațiune/arendă/comodat/superficie/instituirea servituții a terenurilor proprietate publică de stat din domeniul public nu se admite formarea de bunuri imobile noi.”

e) în denumirea Capitolului II al Regulamentului, cuvântul „superficie” se substituie cu cuvântul „servitute”.

f) punctul 6 se modifică și va avea următorul cuprins:

„6. Terenurile proprietate publică a statului din domeniul public și domeniul privat pe care sânt amplasate clădiri, construcții nefinalizate, proprietate privată, începând cu data de 01.03.2019, se transmit în arendă/locațiune în conformitate cu prevederile punctului 11.

Terenurile proprietate publică a statului din domeniul public aflate în folosință/gestiunea întreprinderilor de stat/societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, autorităților/instituțiilor publice de stat pe care sânt amplasate construcții proprietate publică a statului, care sunt transmise de acestea în arendă/ locațiune, se transmit în arendă/ locațiune/ către arendaș/ locatar, în modul stabilit în punctul 11.

Terenurile proprietate publică a statului incluse în anexa la Legea nr.668/1995 pentru aprobarea Listei unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, se transmit în arendă prin licitație cu strigare, în modul stabilit în punctul 12.

g) se completează cu punctul 8<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:

„8<sup>1</sup> Termenul de transmitere în arendă a terenurilor agricole libere de construcții se stabilește de 5 (cinci) ani.

Termenul de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent construcțiilor proprietate privată se stabilește de 10 (zece) ani.”

h) punctul 9 se modifică și va avea următorul cuprins:

„9. Terenurile proprietate publică a statului se transmit de către Agenție în comodat autorităților administrației publice centrale, autorităților/instituțiilor bugetare de stat, autorităților/instituțiilor publice de stat la autogestiune, întreprinderilor de stat și societăților comerciale cu capital integral de stat, prin încheierea unui act juridic în acest sens, fiind precedat de studiul de fezabilitate, elaborat în corespundere cu prevederile punctului 5.

Pentru terenurile proprietate publică de stat transmise integral în comodat nu este necesar studiul de fezabilitate.”

i) se completează cu pct. 9<sup>1</sup> și 9<sup>2</sup> cu următorul cuprins:

„9<sup>1</sup> Terenurile proprietate publică a statului pot fi transmise de către Agenție în comodat asociațiilor de proprietari din condominiu, la solicitarea acestora, prin încheierea unui act juridic în acest sens, fiind precedat de studiul de fezabilitate, elaborat în corespundere cu prevederile punctului 5.

„9<sup>2</sup> Terenurile proprietate publică a statului pot fi transmise de către Agenție în comodat autorităților publice locale, la solicitarea acestora, pentru implementarea proiectelor de importanță regională și locală, la propunerea autorității publice centrale, implicată în implementarea proiectului. ”

j) punctul 10 se abrogă.

k) la punctul 11:

primul alineat se modifică și va avea următorul cuprins:

„11. Pentru transmiterea terenurilor proprietate publică de stat domeniul public și privat aferente bunurilor imobile proprietate privată, în locațiune/arendă/superficie/instituirea servituții specificate în punctul 6, persoana fizică sau juridică privată depune la Agenție cerere privind încheierea actului juridic respectiv.”;

la alineatul 2:

subpunctul 1) la final se completează cu textul „coordonat în modul stabilit”;

la subpunctul 2) după cuvintele „3 exemplare”, se completează cu textul „coordonate în modul stabilit”;

la subpunctul 5) după cuvintele „copie autenticată” se completează cu textul „și copia documentelor în temeiul cărora este înregistrat dreptul real asupra bunului imobil”;

se completează cu subpunctul 6) cu următorul cuprins:

„6) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției, în cazul construcțiilor nefinalizate”.

l) la punctul 12, alineatul 2 se abrogă;

m) la punctul 13, la subpunctul 1):

litera a) se abrogă;

la litera c) textul „și borderoul de calcul al prețului normativ al terenului aferent, perfectat de către Agenție” se exclude.

n) la pct. 14 cuvântul „vânzător” se substituie cu textul „Agenția Proprietății Publice”.

o) punctul 18 se abrogă;

p) punctul 19 se modifică și va avea următorul cuprins:

„19. Contractele de locațiune/arendă, incluse ca modele în anexele nr.1 și nr.2 la Regulament, se încheie în condițiile prevăzute de legislație și pot fi ajustate după caz.”;

q) la punctul 20 textul „raportul de evaluare și/sau calculul cuantumului locațiunii/arendei/redevenței terenurilor specificate în punctul 11” se exclude;

r) la punctul 22 cuvântul „reziliat” se substituie cu cuvântul „rezoluționat”, iar cuvântul „închiriat” se substituie cu textul „transmis în arendă/locațiune”.

3) Se completează cu anexa nr. 2 cu următorul cuprins:

„Anexa nr.2 la  
Hotărârea Guvernului nr.91/2019

## **REGULAMENT**

### **cu privire la constituirea suprafeții asupra terenurilor proprietate de stat**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Regulamentul cu privire la constituirea suprafeții asupra terenurilor proprietate de stat (în continuare – *Regulament*) reglementează raporturile juridice de suprafață între Agenția Proprietății Publice (în continuare – *Agenție*), pe de o parte și persoane fizice sau juridice de drept privat, pe de altă parte.

2. Prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate publică de stat, pe care sunt amplasate construcții private, plantații perene, precum și celor care urmează a fi transmise în scopul edificării și exploatării construcțiilor.

#### **II. MODUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPRAFAȚIE CONTRACTUALĂ**

3. Terenurile proprietate publică a statului libere de construcții, se transmit în suprafață prin licitație cu strigare, în modul stabilit în punctul 12-21 din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 și Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136/2009.

4. Dreptul de suprafață poate fi transmis persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat din Republica Moldova, precum și investitorilor străini, cu excepția dreptului de suprafață asupra terenurilor cu destinație agricolă, de care pot beneficia doar cetățenii/persoanele juridice ale Republicii Moldova.

5. Terenurile proprietate publică a statului pe care sânt amplasate construcții proprietate privată, se transmit în suprafață în conformitate cu prevederile pct. 14.

6. Teren aferent este compus din suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol, etc.) și terenul adiacent, utilizat pentru exploatarea acestora.

7. Suprafața terenului aferent construcției proprietate privată se stabilește în baza schemei terenului aferent elaborată de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și verificat în modul corespunzător, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de categoria de destinație și modul de folosință al construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcțiilor și urbanismului.

8. Elaborarea schemei terenului aferent, poate fi inițiată doar cu acordul prealabil al Agenției Proprietății Publice.

9. În cazul existenței mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor.

10. În cazul în care bunul imobil este înregistrat pe cote părți și aparține mai multor proprietari, toți proprietarii vor prelua în superficie terenul aferent echivalent cotei deținute.

11. Planul geometric al terenului aferent, se elaborează în baza schemei terenului care se coordonează de către Agenție, cu aplicarea semnăturii.

12. La transmiterea în superficie a terenurilor proprietate publică de stat din domeniul public nu se admite formarea de bunuri imobile noi.

13. Contractul, conform modelului aprobat, trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- a) condițiile de utilizare a terenului de către superficiar, caracteristicile și destinația construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren;
- b) termenul superficiei care nu poate să depășească 99 ani;
- c) condițiile de rezoluțiune a contractului, inclusiv dreptul Agenției Proprietății Publice de a recurge la rezoluțiunea unilaterală cu un preaviz de 3 luni, în cazul nerespectării de către superficiar a cel puțin una dintre condițiile contractului;
- d) modalitatea și termenii de plată a redevenței, precum și dreptul Agenției Proprietății Publice de a majora unilateral redevența în conformitate cu legislația;
- e) obligațiile de plată a redevenței, dobânzii de întârziere și altor sancțiuni pecuniare vor subzista față de superficiari, până la momentul notificării Agenției Proprietății Publice despre subrogarea în drepturi și obligații a dobânditorilor subsecvenți;
- f) Agenția Proprietății Publice nu garantează superficiarului contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici geotehnice ale terenului;
- g) Agenția Proprietății Publice nu este obligată să compenseze în careva mod investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea edificării construcțiilor, amenajării terenului și altor cheltuieli în legătură cu constituirea superficiei;
- h) la expirarea termenului de superficie sau la rezoluțiunea contractului, Agenția Proprietății Publice va deveni proprietar al construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren, fără a compensa investițiile și cheltuielile superficiarului.
- i) Agenția Proprietății Publice are dreptul să solicite demolarea construcțiilor/amenajărilor, din contul superficiarului, cu aducerea terenului la starea inițială.

### **III. MODUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE LEGALĂ**

14. Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019 s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparține statului în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se afla în una dintre următoarele situații:

- a) avea un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;



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

15. Superficiarul care dispune de superficie legală în temeiul pct. 14 urmează să legifereze dreptul respectiv prin obținerea confirmării de la Agenția Proprietății Publice conform procedurii stabilite la capitolul III.

16. Termenul de superficie legală instituită prin efectul Legii nr. 133/2018 se consideră constituit pentru o perioadă de 99 de ani, începând cu data de 1 martie 2019.

17. În cazul în care actele juridice indicate la pct. 14 lit. a)-d) prevăd un alt termen, dreptul de superficie legală se stinge la expirarea acestuia. La expirarea termenului, proprietarii construcțiilor urmează să solicite Agenției Proprietății Publice încheierea contractelor de superficie conform prezentului Regulament.

18. Superficiarul care dispune de superficie legală în temeiul pct. 14 este obligat să achite în bugetul de stat o redevență anuală.

19. Mărimea redevenței se determină în baza raportului de evaluare, perfectat în temeiul Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mică decât plata determinată de către Agenție în corespundere cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Agenția Proprietății Publice va asigura evaluarea terenului proprietate publică de stat, pentru care se instituie superficie legală.

20. Quantumul redevenței poate fi revizuit de Agenția Proprietății Publice în funcție de evoluția prețului de piață al terenului.

21. Agenția Proprietății Publice va expedia titularului dreptului de superficie notificarea privind calculul redevenței.

22. În cazul în care pe teren sunt amplasate construcții proprietate comună pe cote-părți, suma redevenței va fi stabilită pentru fiecare proprietar proporțional cotei-părți deținută în construcție.

23. De plata redevenței anuale se scutesc:

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

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

c) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

#### **IV. MODUL DE STABILIRE A REDEVENȚEI**

24. Mărimea anuală a redevenței se determină în baza raportului de evaluare, perfectat în temeiul Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mică decât plata determinată de către Agenție în corespundere cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

25. În cazul în care pe teren sunt amplasate construcții proprietate comună pe cote-părți, suma redevenței va fi stabilită pentru fiecare proprietar proporțional cotei-părți deținută în construcție.

26. Plata redevenței se efectuează anual, iar mijloacele financiare se varsă în bugetul de stat.

27. Redevența va fi plătită anual într-o sigură rată, până la data de 31 ianuarie pentru anul în curs. La solicitare, Agenția Proprietății Publice poate stabili plata redevenței în mai multe rate.

28. Agenția Proprietății Publice va expedia titularului dreptului de suprafață notificarea privind calculul redevenței.

29. În cazul în care titularul dreptului de suprafață nu este de acord cu cuantumul redevenței anuale stabilită de Agenția Proprietății Publice, acesta o poate contesta conform prevederilor Codului administrativ.

30. Superficiarii menționați la pct. 23, care posedă și folosesc terenurile proprietate publică de stat în condițiile contractuale existente la 1 martie 2019 inclusiv, efectuează plata chiriei sau de arendă, calculate conform contractelor respective. La expirarea valabilității contractelor menționate, titularii vor plăti redevența conform pct. 14 sau, la solicitarea acestora, poate fi încheiat un contract de constituire a dreptului de suprafață.

31. Titularii dreptului de suprafață legală prevăzuți la pct. 23, plătesc redevența calculată de Agenția Proprietății Publice conform suprafeței terenului de fapt deținut în folosință, până la stabilirea suprafeței exacte și configurației terenului sau porțiunii de teren pe care se extinde dreptul de suprafață.

#### **V. PROCEDURA DE ELIBERARE A ACORDULUI PRIVIND COORDONAREA MATERIALELOR LA DETERMINAREA SUPRAFĂȚEI TERENULUI ȘI PLĂȚII ACESTEIA TRANSMISĂ ÎN SUPERFICIE**

32. Coordonarea materialelor de determinare a suprafeței terenului proprietate publică se efectuează în baza cererii proprietarului construcției, conform modelului anexat la prezentul Regulament..

33. Cererea trebuie să conțină date privind amplasarea bunului imobil și numărul cadastral al terenului.

34. Cererea se depune în formă de document electronic semnat cu semnătura electronică calificată pe adresa oficială a Agenției Proprietății Publice.

35. La cerere se anexează următoarele acte (într-un singur fișier format pdf.)

1) schema terenului aferent elaborată și verificată în modul corespunzător de către un specialist certificat în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în original;

2) planul geometric în 3 exemplare;

3) raportul evaluatorului independent ce determină mărimea redevenței anuale;  
4) Datele IDNO ale persoanei juridice – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, copia buletinului de identitate – pentru persoanele fizice;  
5) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original sau în copie autenticată și copia documentelor în temeiul cărora este înregistrat dreptul real asupra bunului imobil;

6) autorizația de construire și actul de inspectare a construcției, în cazul construcțiilor nefinalizate.

7) acordul proprietarilor/coproprietarilor de bunuri imobile amplasate pe teren, ale căror drepturi ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței, după caz;

36. În cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii și nu necesită alte suprafețe de teren pentru exploatarea construcției, titularul dreptului de suprafață este obligat să notifice Agenția Proprietății Publice despre intenția înregistrării suprafeței legale, a terenului.

37. În cazurile prevăzute la punctul 36, Agenția Proprietății Publice va efectua calculul pentru suprafața terenului pe perimetrul construcției conform datelor din registrul bunurilor imobile cu eliberarea acordului și notificarea de plată în acest sens.

38. În cazul în care dosarul întrunește toate condițiile necesare de coordonare a materialelor de determinare a suprafeței, Acordul va fi eliberat după prezentarea confirmării de plată.

39. În cazul în care beneficiarul refuză achitarea plății stabilite de Agenție, lista beneficiarilor în acest sens va fi prezentat organului fiscal de stat pentru încasare sub dispoziția fiscală a taxei pentru folosința terenului conform legislației fiscale, or folosința bunurilor imobile proprietate a statului gratuit este interzisă.

40. Acordurile eliberate de Agenția Proprietății publice vor servi temei pentru înregistrarea dreptului de suprafață asupra suprafețelor de teren menționate în acestea la organul cadastral teritorial care va înregistra acest drept.

41. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la punctul 35 nu se admite.

42. În cazul în care nu au fost prezentate toate documentele prevăzute la punctul 35 sau în cazul în care fișierul nu este lizibil, Agenția va informa solicitantul despre condițiile exacte neîntreținute și necesitatea revizuirii dosarului prezentat cu stabilirea termenului administrativ pentru remedierea neajunsurilor constatate.

43. Acordul de coordonare a materialelor de determinare a suprafeței terenului proprietate publică aferent construcției eliberat de Agenția Proprietății Publice trebuie să conțină date privind:

- 1) Proprietarul construcției;
- 2) numărul cadastral al terenului;
- 3) suprafața terenului;
- 4) categoria de destinație;
- 5) modul de folosință;
- 6) domeniul;
- 7) amplasarea (intravilan/extravilan);

- 8) cerințe de exploatare;
- 9) calculul redevenței.

44. Termenul de eliberare a avizului de coordonare a materialelor de determinare a terenului proprietate publică aferent construcției este de 30 zile calendaristice de la data înregistrării cererii. La solicitarea beneficiarului acordul poate fi eliberat acestuia în forma de document electronic semnat cu semnătura electronică calificată, fiind expediat pe adresa electronică indicată de către solicitant.

#### **IV. ÎNCETAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE**

45. Dreptul de suprafață încetează în următoarele cazuri:

- a) expirarea termenului pentru care a fost constituită suprafața contractuală sau suprafața legală;
- b) rezoluțiunea contractului în baza căruia s-a înregistrat suprafața legală;
- c) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceluiași titular;
- d) prin pierderea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- e) la solicitarea suprafațiarului;
- f) în cazul în care interesul public o impune, prin rezoluțiune unilaterală;
- g) în alte cazuri prevăzute de lege.

46. Contractul de suprafață poate fi rezoluționat, la inițiativa Agenției Proprietății Publice, în următoarele cazuri:

- a) încălcarea de către suprafațiar a clauzelor esențiale ale contractului, dacă încălcările nu au fost remediate într-un termen rezonabil stabilit de Agenția Proprietății Publice;
- b) folosirea terenului în alte condiții și scopuri decât cele prevăzute în contract;
- c) edificarea construcțiilor contrar legislației cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construire, sau contrar destinației, caracteristicilor și amplasării aprobate de Agenția Proprietății Publice.

**ACORD**  
privind coordonarea materialelor la determinarea suprafeței  
terenului transmis în superficie

<b>Proprietarul construcției</b>	
<b>Numărul cadastral al terenului</b>	
<b>Suprafața terenului</b>	
<b>Categoria de destinație</b>	
<b>Modul de folosință</b>	
<b>Domeniul</b>	
<b>Amplasarea (intravilan/extravilan)</b>	
<b>Cerințe de exploatare</b>	
<b>Calculul redevenței</b>	

**Director general**

**Model**

Beneficiar,  
(entitate)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

**CERERE**

**de eliberare a acordului privind coordonarea materialelor  
la determinarea suprafeței terenului și plății acesteia transmisă în suprafață**

Prin prezenta \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_,  
*nume prenume/denumirea companiei*  
telefon de contact \_\_\_\_\_, adresa de e-mail \_\_\_\_\_,  
în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului Nr. 91 din 11.02.2019 pentru aprobarea  
Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, solicit acordul  
privind coordonarea materialelor la determinarea suprafeței terenului și plății acesteia transmisă  
în suprafață a bunului imobile proprietate publică cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, situat în  
\_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_.  
*raionul/municipiul/orașul/comuna/satul*

Acordul privind coordonarea materialelor la determinarea suprafeței terenului și plății  
acesteia transmisă în suprafață este necesar pentru \_\_\_\_\_.

Suprafața terenului (din) bunului imobil \_\_\_\_\_ ha/m<sup>2</sup>, modul de folosință \_\_\_\_\_,  
domeniul \_\_\_\_\_, extravilan/intravilan.

Declar pe propria răspundere că datele menționate în prezenta cerere sunt exacte.

Acordul privind coordonarea materialelor la determinarea suprafeței terenului și plății  
acesteia transmisă în suprafață urmează să fie eliberat în formă electronică pe adresa indicată.  
DA/NU.

4) Se completează cu anexa nr. 3 cu următorul cuprins:

„Anexa nr. 3  
la Hotărârea Guvernului nr. 91/2015

## **REGULAMENTUL** **cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv aferente construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare – terenuri aferente).

2. Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat pentru exploatarea acesteia.

3. Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor:

- 1) din domeniul public;
- 2) aferente construcțiilor cu destinație locativă și spațiilor cu destinație ne locativă amplasate în acestea, cu excepția pct. 23 din Regulament;
- 3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice și scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor inginerești și necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului urbanistic general al localităților acestei unități, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare;
- 4) aferente bunurilor nepasibile privatizării;
- 5) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu substanțe biologice periculoase;
- 6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică;
- 7) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superfiție;
- 8) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

5. În cazul în care pe un teren aferent sunt amplasate mai multe construcții cu titulari diferiți și/sau cu moduri de folosință diferite, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții se efectuează la cererea persoanei/persoanelor

interesate, în baza schemei terenului aferent elaborată și verificată de un specialist certificat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcție aparține mai multor proprietari și fiecare proprietar aparte întrunește toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toți proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părți sau de a prelua în locațiune/arendă terenul echivalent cotei deținute. Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, pentru exploatare, de un specialist certificat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor încăperilor în construcții, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislație. Prețul de vânzare sau de locațiune/arendă a terenurilor se achită de către fiecare proprietar proporțional cotei lui din obiect.

În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificările corespunzătoare se introduc în registrul bunurilor imobile în baza ordinului Agenției Proprietății Publice pentru terenurile aferente din domeniul privat al statului și în baza deciziei consiliului local – pentru terenurile aferente din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

6. Vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului.

Vânzarea terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se efectuează de Agenția Proprietății Publice, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare.

7. Cumpărător al terenului aferent (în continuare – Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.

În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa în calitate de Cumpărător în nume propriu.

La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite și dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii ingineresti care se folosesc pentru asigurarea necesităților publice.

## **II. PROCEDURA PRELIMINARĂ ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

8. Coordonarea materialelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului se efectuează în baza cererii proprietarului construcției, conform modelului anexat la prezentul Regulament.

9. Cererea trebuie să conțină date privind unitatea administrativ teritorială unde se află bunul imobil și numărul cadastral al terenului.

10. Cererea se depune în forma de document electronic semnat cu semnătura electronică calificată pe adresa oficială a Agenției Proprietății Publice.

11. În cazul în care solicitantul nu deține semnătură electronică, cererea va fi semnată olograf.



12. La cerere se anexează următoarele acte (într-un singur fișier format pdf.):

a) schema terenului aferent, elaborată și verificată de un specialist certificat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului;

b) planul geometric, întocmit în baza schemei menționate la lit.a).

c) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice;

d) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptul de proprietate asupra bunului;

e) autorizația de construire și actul de inspectare a construcției, în cazul construcțiilor nefinalizate;

f) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz;

6) avizul autorității publice centrale în administrarea căreia se află terenul și/sau întreprinderea/instituția care gestionează terenul și/sau clădirile amplasate pe terenul supus formării, după caz.

7) acordul proprietarilor/coproprietarilor de bunuri imobile amplasate pe teren, ale căror drepturi ar putea fi afectate prin constituirea suprafeței, după caz;

13. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la punctul 15 nu se admite.

14. În cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii, și nu necesită alte suprafețe de teren pentru exploatarea construcției, Agenția Proprietății Publice va efectua calculul pentru suprafața terenului pe perimetrul construcției conform datelor din registrul bunurilor imobile.

15. În cazul în care nu au fost prezentate toate documentele prevăzute la punctul 15 sau în cazul în care fișierul nu este lizibil Agenția va informa solicitantul despre condițiile exacte neîntreprinse și necesitatea revizuirii dosarului prezentat cu stabilirea termenului administrativ pentru remedierea neajunsurilor constatate

16. Agenția Proprietății Publice stabilește prețul de vânzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, aplicând coeficientul de amplasare și amenajare, prevăzut la prezentul Regulament.

17. Agenția Proprietății Publice, în termen de 30 de zile de la data înregistrării solicitării/intenției de procurare a terenului aferent, va examina și va comunica cumpărătorului acordul cu mențiunea despre lista actelor necesare sau va refuza motivat cererea Cumpărătorului.

În caz de refuz la vânzarea terenului respectiv, Cumpărătorul va fi notificat, în termen de 30 de zile, în scris, privind motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Cumpărătorul este în drept să conteste refuzul Vânzătorului, în condițiile legislației.

Planul geometric al terenurilor, elaborat conform prezentului punct se coordonează de Agenția Proprietății Publice, în baza căruia aceasta dispune determinarea valorii de piață a terenului aferent solicitat spre cumpărare de către un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și întocmește borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare în patru exemplare, conform modelului indicat în anexa nr.3.

Raportul de evaluare, borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sânt părți integrante ale contractului de vânzare-cumpărare.

În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificările corespunzătoare se introduc în Registrul bunurilor imobile în baza ordinului Agenției Proprietății Publice.

Agenția Proprietății Publice, ca urmare a coordonării planului geometric, determinării valorii de piață și întocmirii borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, în termen de până la 30 de zile de la data prezentării spre aprobare a planurilor geometrice, va întocmi în 4 exemplare și va semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului respectiv.

18. Pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune la autoritatea administrației publice locale din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat la prezentul Regulament.

19. La cerere Cumpărătorul anexează:

1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, sau copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autenticată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizația de construire și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

20. La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local:

să dispună elaborarea schemei terenului aferent și să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric;

să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexă la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sânt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent;

să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv;

după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

21. La adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vânzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ține cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu același număr cadastral și al proprietarilor terenurilor adiacente.

22. Decizia de refuz pentru vânzarea terenului aferent se comunică cumpărătorului în termen de 10 zile de la emitere și trebuie să conțină motivele care

fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului aferent. Decizia de refuz se contestă în ordinea prevăzută de Codul administrativ.

23. Copiile documentelor prezentate pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente pot fi autentificate de organele care le-au eliberat sau de către autoritățile administrației publice locale, în baza documentelor originale.

24. Suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic sau necesar exploatarea construcțiilor se stabilește în conformitate cu documentele normative în construcții și normele de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborată de un specialist certificat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului. În procesul elaborării schemei terenului aferent, în funcție de destinația acestuia, vor fi solicitate, după caz, avize ale autorităților pentru protecția mediului, pentru silvicultură, pentru urbanism, ale altor autorități interesate.

Schema terenului aferent elaborată de un specialist certificat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului se coordonează cu organul local de arhitectură și urbanism. Refuzul coordonării va conține motivele argumentate în conformitate cu legislația. În cazul în care, în termen de 15 zile de la adresare, nu se prezintă refuzul întemeiat, schema terenului aferent se prezumă avizată.

Planul geometric al terenului din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se aprobă de primarul localității, iar al terenului din domeniul privat al statului – de Agenția Proprietății Publice.

Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesitățile tehnologice sau pentru exploatarea construcțiilor, trece, respectiv, în fondul de rezervă al autorității publice locale sau în administrarea Agenției Proprietății Publice.

25. Primarul și respectiv Agenția Proprietății Publice, în cazul în care este necesar, vor solicita avize privind posibilitatea vânzării terenului aferent de la organele pentru protecția mediului înconjurător, Agenția pentru Silvicultură „Moldsilva”, Instituția Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, institutele „Industrialproiect”, „Chișinăuproiect” și alte organe interesate.

În cazul în care autoritățile nominalizate mai sus au stabilit că terenul solicitat pentru cumpărare nu poate fi privatizat, ele prezintă solicitantului, în termen de 10 zile, un aviz în care indică temeiurile ce nu permit privatizarea terenului respectiv.

26. Prețul de vânzare a terenului aferent va fi egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator certificat în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, la care se va adăuga costul serviciilor de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, reieșind din:

1) suprafața terenului aferent;

2) bonitatea medie a solului, stabilită pentru republică, egală cu 65 de grade – pentru terenurile aferente construcțiilor, iar pentru terenurile cu destinație agricolă aferente construcțiilor private, care se utilizează în scopuri agrare și agroindustriale, inclusiv atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole prevăzute la pct.2 al prezentului Regulament – bonitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea Cumpărătorului de teren, bonitatea solului poate fi stabilită pentru terenul respectiv din contul acestuia;

3) tariful pentru o unitate grad-hectar, stabilit în anexa la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

4) coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare, în funcție de amplasare și gradul de amenajare inginerescă a terenului, conform anexei nr.4 la prezentul Regulament;

5) coeficientul stabilit în anexa la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului:

la pct.3 – pentru terenurile utilizate în procesul tehnologic aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aferente obiectivelor private, precum și a terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferente construcțiilor nefinalizate;

la pct.4 – pentru terenurile cu destinație agricolă aferente construcțiilor.

27. La solicitarea cumpărării mai multor terenuri aferente cu diferite numere cadastrale ale uneia și aceleiași întreprinderi, pentru fiecare din ele se va întocmi un raport de evaluare și un borderou de calcul separat.

28. Terenurile care depășesc suprafața atribuită în mod gratuit pentru construirea caselor individuale, aflate în folosința proprietarilor construcțiilor, vor fi vândute acestora la preț normativ în corespundere cu art. 4 alin. (10) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, dacă din surplusurile existente nu pot fi formate alte bunuri imobile de sine stătătoare. În acest caz, surplusurile de teren vor fi vândute în procesul administrativ de transmitere dreptului de proprietate asupra terenului, în corespundere cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumietărire.

### **III. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A TERENULUI AFERENT. ÎNREGISTRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE**

29. Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, de forma expusă în anexă la prezentul Regulament (în continuare – contractul de vânzare-cumpărare), se încheie, prin acordul părților, în patru exemplare, în condițiile prevăzute de legislație, inclusiv de prezentul Regulament.

La procurarea concomitentă de către Cumpărător a mai multor terenuri aferente, amplasate separat, la dorința Cumpărătorului, poate fi încheiat un singur contract de vânzare-cumpărare.

În cazul în care terenul aferent a fost dat anterior în arendă Cumpărătorului, aceasta încetează odată cu înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului respectiv în Registrul bunurilor imobile.

30. Vânzătorul este obligat:

1) să verifice autenticitatea copiilor documentelor privind statutul juridic al Cumpărătorului, suprafața terenurilor pe care acesta le deține și pe care intenționează să le cumpere;

2) să prevină Cumpărătorul:

că poate începe lucrările de construcție pe terenul cumpărat numai după primirea permisului respectiv al organelor de urbanism și arhitectură;

că nu este în drept să comercializeze sau să gajeze terenul procurat în rate până la achitarea deplină a prețului acestuia.

Vânzătorul are și alte obligații prevăzute de legislația funciară și civilă, inclusiv de prezentul Regulament, precum și de contractul de vânzare-cumpărare a terenului.

31. Cumpărătorul este obligat:

1) să achite prețul de vânzare a terenului aferent prin virament sau în numerar, în modul și în mărimea stabilite de legislație, inclusiv de prezentul Regulament și contractul de vânzare-cumpărare a terenului;

2) să marcheze cu semne corespunzătoare sectoarele de teren care prezintă pericol de poluare a mediului înconjurător, la circulația transportului intern și la protecția muncii;

3) să păstreze bornele de hotar și să asigure posibilitatea amplasării pe teren a punctelor rețelei geodezice de stat și accesul la ele;

4) să asigure accesul pe teren al reprezentanților serviciilor publice pentru deservirea, reconstruirea și repararea obiectelor de infrastructură inginerească de uz public.

Cumpărătorul are și alte obligații prevăzute de legislația funciară și civilă, inclusiv de prezentul Regulament, precum și de contractul de vânzare-cumpărare a terenului.

32. Achitarea prețului de vânzare se va efectua prin virament sau în numerar, ca plată unică sau în rate. În cazul achitării prețului de vânzare în rate, prima rată va constitui cel puțin 50 la sută din prețul de vânzare a terenului. Introducerea în documentația cadastrală a modificărilor stipulate prin contractul de vânzare-cumpărare se va face imediat după achitarea primei rate, pe care Cumpărătorul o va plăti, până la semnarea contractului, pe conturile indicate de Vânzător. Următoarele rate vor fi plătite trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor, în funcție de nivelul inflației, calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății. În cazul neefectuării plății în termenele stabilite în contract, Cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1 la sută din suma neachitată.

Documentul care certifică achitarea prețului de vânzare a terenului sau a primei rate va fi prezentat la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

33. După achitarea integrală a costului terenului cumpărat, contractul de vânzare-cumpărare servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului.

Planul geometric al sectorului de teren aferent privatizat se include în dosarul cadastral al bunului imobil.

34. Organul cadastral teritorial va înregistra sectorul de teren aferent imobilului și dreptul de proprietate asupra lui în Registrul bunurilor imobile, va efectua modificările necesare în planul cadastral al teritoriului unității administrativ-teritoriale.

35. Dreptul de proprietate al Cumpărătorului asupra sectorului de teren apare din momentul înregistrării lui în Registrul bunurilor imobile.

36. Mijloacele bănești provenite de la vânzarea terenurilor proprietate publică a statului se varsă în bugetul de stat sau, după caz, în bugetele unităților administrativ-teritoriale respective.

## IV. DISPOZIȚII FINALE

37. Documentele ce țin de vânzarea-cumpărarea terenului aferent se păstrează de către Vanzător în mape speciale cinci ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Model  
la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea  
terenurilor aferente

Primarul \_\_\_\_\_

(municipiului, orașului, satului (comunei)  
sau, după caz, Agenția Proprietății Publice

### CERERE de cumpărare a terenului aferent

Prin prezenta, se solicită cumpărarea terenului aferent

\_\_\_\_\_,  
(denumirea obiectului, i numărul cadastral)  
cu o suprafață de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ha,  
(cu cifre) (cu litere)  
situat în orașul (satul) \_\_\_\_\_, raionul, \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_

În vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, comunicăm următoarele:

1. Cumpărarea terenului se solicită de către \_\_\_\_\_  
(denumirea de firmă completă a persoanei juridice sau a întreprinderii)

\_\_\_\_\_  
individuale, numele și prenumele persoanei fizice, datele din buletinul de identitate, pașaport (codul personal)

cu sediul (domiciliul): \_\_\_\_\_ Republica Moldova, \_\_\_\_\_,  
extrasul din Registrul de stat al unităților de drept nr. \_\_\_\_\_ din " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_\_\_,  
reprezentată de \_\_\_\_\_,

(funcția, numele și prenumele, datele din buletinul de identitate)

care acționează în baza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(documentul ce confirmă împuternicirile, numărul și data eliberării)

2. Terenul aferent se află în folosință în baza \_\_\_\_\_

(denumirea documentului)

3. Din suprafața terenului aferent a fost exclus:  
terenul pe care sânt amplasate \_\_\_\_\_,

(case de locuit, alte construcții transmise cu drept de gestiune economică)

cu o suprafață de \_\_\_\_\_ ) ha.

(cu cifre)

(cu litere)

4. Terenul indicat și construcțiile amplasate pe el nu sânt în litigiu.

Declar pe propria răspundere că datele menționate în prezenta cerere sunt exacte.

Acceptul privind vânzarea terenului urmează să fie eliberat în formă electronică pe adresa indicată. DA/NU

**Anexe:**

1. Extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice;
2. Extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original sau copia autenticată;
3. Copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului;
4. Schema terenului aferent, după caz;
5. Planul geometric al terenului, după caz;
6. Autorizația de construire și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate;
7. Contractul de arendă/locațiune asupra terenului aferent, după caz.

" \_ " \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(semnătura solicitantului)

L.Ș. (pentru persoana juridică)

**BORDEROUL DE CALCUL**  
**al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent**  
(parte integrantă a contractului de vânzare-cumpărare)

- " \_ " \_\_\_\_\_ (localitatea)
1. \_\_\_\_\_  
(denumirea de firmă completă a întreprinderii , numărul și data înregistrării de stat;  
numele și prenumele persoanei fizice)
2. Adresa conferită terenului aferent și nr. cadastral \_\_\_\_\_  
(municipiul, orașul, satul; strada, numărul cadastral)  
(enumerarea adiacenților)
3. Suprafața terenului aferent necesară pentru îndeplinirea proceselor tehnologice, conform planului geometric, \_\_\_\_\_ constituie  
(cu cifre) (cu litere) ha.
4. Bonitatea medie a solului, stabilită pe republică pentru terenurile destinate construcțiilor, constituie 65 (șaizeci și cinci) grade, iar pentru terenurile cu destinație agricolă, aferente construcțiilor private, atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole, folosite în scopul producției agricole și agroindustriale – bonitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv (ă) sau, la cererea și din contul cumpărătorului de teren, bonitatea solului, stabilită pentru terenul respectiv, constituie \_\_\_\_\_ grade.  
(cu cifre) (cu litere)
5. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la [Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului](#), poziția I, sau, după caz, poziția IV, constituie \_\_\_\_\_ lei.  
(cu cifre) (cu litere)
6. Prețul normativ al terenului ( $\text{pct.3} \times \text{pct.4} \times \text{pct.5}$ ) constituie \_\_\_\_\_ lei.  
(cu cifre) (cu litere)
7. Coeficientul prevăzut în Nota din anexa la [Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului](#) \_\_\_\_\_ .  
(cu cifre) (cu litere)
8. Coeficientul aplicat de Vânzător în funcție de amplasarea și amenajarea inginerescă a terenului aferent, conform anexei nr.4 la prezentul Regulament, constituie \_\_\_\_\_ .  
(cu cifre) (cu litere)
9. Valoarea de piață a terenului determinată de către evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, constituie \_\_\_\_\_ lei
10. Prețul de vânzare a terenului ( $\text{pct.6} \times \text{pct.7} \times \text{pct.8}$ ) sau pct.9 constituie \_\_\_\_\_ lei.  
(cu cifre) (cu litere)

Primar \_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)



Contabil-șef al primăriei \_\_\_\_\_

(semnătura în clar

**L.Ș.**

**CONTRACT**  
**de vânzare-cumpărare a terenului aferent**

\_\_\_\_\_ (data, luna și anul cu litere)  
Municipiul, orașul, satul \_\_\_\_\_

Subsemnații, primarul sau, după caz, Agenția Proprietății Publice  
\_\_\_\_\_

în persoana \_\_\_\_\_,  
(funcția, numele și prenumele)

care acționează în baza \_\_\_\_\_

nr. \_\_\_\_\_ din " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_, (documentul ce confirmă împuternicirile)  
denumit în continuare Vanzător, pe de o parte, și

\_\_\_\_\_ (denumirea completă a persoanei juridice sau

\_\_\_\_\_ a întreprinderii individuale, numărul și data înregistrării de stat;

\_\_\_\_\_ numele și prenumele persoanei fizice, datele din pașaport)  
în persoana \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (funcția, numele și prenumele)  
care acționează în baza \_\_\_\_\_

nr. \_\_\_\_\_ din " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_, (documentul ce confirmă împuternicirile)  
\_\_\_\_\_

denumit în continuare Cumpărător, pe de altă parte, denumite Părți, au încheiat prezentul Contract privind următoarele:

**I. TEMEIUL ȘI OBIECTUL CONTRACTULUI**

1. Prezentul Contract este întocmit conform [legilor privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, privind administrația publică locală, cadastrul bunurilor imobile, privind reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar, Codului funciar](#) și prezentului Regulament.

2. Vanzătorul garantează că terenul aferent aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale sau, după caz, al statului și este liber de orice drepturi patrimoniale ale terțelor persoane, cu excepția celor înregistrate.

3. Vanzătorul a vândut, iar Cumpărătorul a cumpărat terenul situat

\_\_\_\_\_ (adresa conferită terenului aferent, numărul cadastral al terenului)  
cu o suprafață totală de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ha  
(cu cifre) (cu litere)

denumit în continuare teren aferent

**II. PREȚUL TERENULUI AFERENT ȘI MODUL DE ACHITARE A ACESTUIA**

1. În conformitate cu borderoul de calcul, care este parte integrantă a prezentului Contract, prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent constituie \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ha.

\_\_\_\_\_ (cu cifre) (cu litere)  
2. La încheierea contractului, Cumpărătorul a achitat suma de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (cu cifre)  
( \_\_\_\_\_ ) lei, ceea ce constituie \_\_\_\_\_ (cu cifre)  
(cu litere) (cu cifre)

la sută din prețul de vânzare a terenului aferent.

3. Restul sumei de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) lei  
(cu cifre) (cu litere)

va fi plătit trimestrial, în tranșe egale, eșalonate pe o perioadă de \_\_\_\_\_ ani,

cu indexarea lor în funcție de nivelul inflației, calculat de la data încheierii Contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății, pe conturile indicate la pct.4 al compartimentului II din prezentul Contract, în mărime de

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
lei

(cu cifre)

(cu litere)

Plata în rate se efectuează cel târziu la data de 10 a lunii ce urmează după trimestrul premergător. Prima plată se va efectua la momentul semnării Contractului, iar ultima – cel târziu la " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_.

În cazul neefectuării plății în termenele stabilite în Contract, Cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1 la sută din suma neachitată.

4. Cumpărătorul va achita:

suma menționată la punctul 1 al compartimentului II din prezentul Contract, rezultată din vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al statului – la bugetul de stat \_\_\_\_\_,

(nr.contului, rechizitele băncii)

sau suma menționată la punctul 1 al compartimentului II din prezentul Contract, rezultată din vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale – pe contul bugetului municipiului, orașului sau satului (comunei), \_\_\_\_\_

(denumirea localității)

(nr.contului, rechizitele băncii)

5. Cumpărătorul a îndeplinit prevederile legislației în vigoare și a achitat, până la încheierea prezentului Contract, impozitul privat în sumă de ..... lei, ceea ce constituie 1% de la prețul obiectului prezentului Contract.

### III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Vanzătorul va îndeplini obligațiile prevăzute de legislația funciară și civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente.

2. Cumpărătorul se obligă:

1) să achite toate cheltuielile legate de achitarea taxelor de stat, de înregistrare și de autentificare notarială, necesare executării prezentului Contract;

2) să asigure accesul pe terenul aferent a reprezentanților serviciilor publice pentru deservirea, reconstruirea și repararea obiectelor de uz comun și de infrastructură inginerescă;

3) să asigure folosirea nestingherită și gratuită a obiectelor de uz public (drumurile auto și de pietoni, obiectele infrastructurii ingineresti), care existau la momentul înregistrării cererii de cumpărare a terenului aferent;

4) să achite impozitul funciar în modul stabilit de legislație;

5) să îndeplinească alte obligații prevăzute de legislația funciară și civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, îndeosebi să nu admită:

a) inițierea lucrărilor de construire pe terenul cumpărat fără autorizația și avizele corespunzătoare emise de autoritățile competente, în conformitate cu legislația;

b) înstrăinarea sau grevarea terenului procurat cumpărat în rate până la plata deplină a prețului acestuia.

### IV. RĂSPUNDEREA

1. Părțile poartă răspundere pentru executarea prezentului Contract în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### V. DREPTUL APLICABIL ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

1. Prezentul Contract va fi aplicat și interpretat în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

2. În cazul în care una din prevederile prezentului Contract va fi declarată oficial nulă de către o instanță de judecată competentă, celelalte prevederi nu vor fi afectate și vor rămâne valabile.

3. Părțile acceptă că orice litigii între Părți privind încheierea și executarea prezentului Contract, care nu vor fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi transmise spre soluționare instanțelor judecătorești competente ale Republicii Moldova.

### VI. DISPOZIȚII FINALE

1. Prezentul Contract servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului cumpărat. În cazul stabilirii plății în rate, dreptul de proprietate al Cumpărătorului va fi înregistrat provizoriu, până la efectuarea integrală a plății.

2. Prezentul Contract intră în vigoare după semnarea lui de către părți, autentificării notariale și înregistrării la subdiviziunea competentă a organului cadastral teritorial.

3. Modificarea clauzelor prezentului Contract se efectuează de către părți de comun acord, prin perfectarea în scris a acordurilor adiționale, autentificarea lor notarială și înregistrarea la subdiviziunea competentă a organului cadastral teritorial.

4. Toate anexele și acordurile adiționale care se semnează sau vor fi semnate în conformitate cu prezentul Contract constituie parte integrantă a acestuia.

5. Presentul Contract este întocmit în patru exemplare. Primul exemplar revine Cumpărătorului, al doilea – Vânzătorului, al treilea și al patrulea rămâne la păstrare în biroul notarial și la subdiviziunea competentă a organului cadastral teritorial.

## VII. RECHIZITELE ȘI SEMNĂTURILE PĂRȚILOR

Vânzătorul

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(semnătura, numele, prenumele)

L.Ș.

Cumpărătorul

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(semnătura, numele, prenumele)

L.Ș. (pentru persoana juridică)

### Note:

1. Prima tranșă va constitui cel puțin 50 la sută din prețul de vânzare a terenului.

### COEFICIENTUL

aplicat la calcularea prețului de vânzare a terenurilor aferente,  
în funcție de amplasarea și amenajarea lor ingierească

Nr. d/o	Localitatea în care este amplasat terenul	Rețele ingierești		
		A	B	C
1.	Mun. Chișinău	1,80	1,65	1,45
2.	Mun. Bălți, Tiraspol, Bender și Comrat	1,75	1,60	1,40
3.	Centrele raionale și alte orașe	1,35	1,30	1,25
4.	Orașele, satele (comunele) care intră în componența mun. Chișinău	1,50	1,40	1,30
5.	Satele, comunele care intră în componența mun. Bălți, Tiraspol, Bender și Comrat	1,45	1,37	1,27
6.	Satele (comunele)	1,16	1,14	1,12

Notă:

Literele „A”, „B”, „C” înseamnă că terenul este asigurat:

A – cu electricitate, apă, canalizare și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială;

B – cu electricitate, apă și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială;

C – cu electricitate.”

2. Prezenta hotărâre intră în vigoare în termen de 30 zile din data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

**PRIM-MINISTRU**

**Dorin RECEAN**

**Contrasemnează:**