

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. f³)-f⁵) și art. 53 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea 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 clauza de adoptare, textul „art. 7 alin. (4)” se substituie cu textul „art. 7 alin. (3)”, iar după cuvintele „lit.f³)-f⁵)” se completează cu textul „art.53”.

c) pct. 1 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) pct. 2 va avea următorul cuprins:

„2. Terenurile proprietate publică a statului, inclusiv terenurile agricole incluse în anexă 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. 2¹ - 2³ cu următorul cuprins:

”2¹. Prevederile prezentei hotărâri nu se extind asupra terenurilor aferente drumurilor naționale, terenurilor fondului apelor, terenurilor destinate fondului

forestier și terenurilor ce fac parte din teritoriul cu destinație specială, destinate necesităților de securitate și apărare națională ale Serviciului Vamal, terenurile destinate necesităților de apărare, trupelor de interne, întreținerii și controlului frontierei de stat, 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.

2². Terenurile proprietate publică a statului aferente 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, unui alt act administrativ în privința acestora (ordin), cu asigurarea înregistrării dreptului de administrare a Agenției Proprietății Publice în Registrul bunurilor imobile, în limitele mijloacelor financiare disponibile.

2³. 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, superficie sau servitute”.

f) pct. 5¹ va avea următorul cuprins:

„5¹. Proprietarii construcțiilor, inclusiv construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), plantațiile perene, înregistrate separat în capitolul B al Registrului Bunurilor Imobile, amplasate pe terenuri proprietate publică de stat, sunt obligați, în corespundere cu prevederile art. 29 alin. (2) și (3) din Legea nr. 1125/2002, să prezinte Agenției Proprietății Publice informația privind suprafața necesară pentru deservirea bunului imobil respectiv, determinată în baza planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, în vederea documentării dreptului de superficie asupra terenului pe care este amplasat bunul imobil, în scopul achitării în bugetul de stat a plăților pentru utilizarea terenului.

g) Se abrogă 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 pct. 2 subpct. 2) se completează cu textul ”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”.

Subpct. 3) va avea următorul cuprins:

„3) terenurilor proprietate publică din administrarea/gestiunea autorităților/instituțiilor publice, cu excepția terenurilor aferente drumurilor

naționale, terenurile fondului apelor, terenurile destinate fondului forestier și terenurile cu destinație specială, destinate necesităților de securitate și apărare națională ale Serviciului Vamal, terenurile destinate necesităților de apărare, trupelor de interne, întreținerii și controlului frontierei de stat, 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”;

Subpct. 4) se abrogă.

b) pct. 3) va avea următorul cuprins:

„3. Pentru terenurile enumerate în pct. 2 subpct. 1) mărimea plății pentru locațiune/instituirea servituții se stabilește în contractul de locațiune/instituirea servituții și se determină în baza raportului de evaluare, perfectat de către evaluatorii certificați, conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de 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 pct. 2 subpct. 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 activitatea de 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) Cod civil nr. 1107/2002.

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

c) pct. 4 va avea următorul cuprins:

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

În cazul neefectuării plății în termenele stabilite în contract, locatarul/arendașul/ beneficiarul dreptului de servitute plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate în mărime de 0,1 % pe zi calculată din suma neachitată.”

d) pct. 5 va avea următorul cuprins:

„5. Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit 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/instituirea servituții, se stabilește în baza planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de 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 planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului în privința suprafețelor construcțiilor.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra construcției 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 planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului. Prețul de locațiune/arendă a terenurilor se stabilește și se achită de fiecare proprietar proporțional cotei deținute.

Planul de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, care argumentează și determină necesarul de teren aferent construcției proprietate privată amplasată pe teren proprietate publică de stat, se coordonează cu entitatea care gestionează terenul și construcțiile cu aplicarea semnăturii și ștampilei.

În baza planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului se elaborează planul geometric al terenului aferent, care se coordonează de către gestionarul terenurilor și Agenție cu aplicarea semnăturii și ștampilei și se recepționează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

La transmiterea în locațiune/arendă/comodat/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) pct. 6 va avea următorul cuprins:

„6. Terenurile proprietate publică a statului pe care sunt amplasate construcții, inclusiv construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), plantațiile perene, înregistrate separat în capitolul B al registrului bunurilor imobile, în vederea documentării dreptului de posesie și folosință pe care este amplasat bunul imobil, prezintă setul de acte în conformitate cu prevederile pct. 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 la autogestiune pe care sunt amplasate construcții proprietate publică a statului, care sunt transmise de acestea în locațiune, se transmit în locațiune către locatar, în modul stabilit în pct. 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 pct. 12.

g) se completează cu pct. 8¹, cu următorul cuprins:

„8¹ Termenul de transmitere în arendă a terenurilor agricole libere de construcții este de 5 (cinci) ani.

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

h) pct. 9 va avea următorul cuprins:

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

Pentru terenurile proprietate publică de stat transmise integral în comodat nu este necesar planul de situație al terenului aferent.”

i) la pct. 11:

primul alineat va avea următorul cuprins:

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

la alineatul al doilea:

subpct. 1) va avea următorul cuprins:

”1) planul de situație al terenului aferent care argumentează și determină necesarul de teren aferent construcției, coordonat de Agenție”;

la subpct. 2) după cuvintele „3 exemplare”, cuvintele „aprobat de Agenție” se substituie cu cuvintele „coordonat în modul stabilit”;

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

se completează cu subpct. 6) cu următorul cuprins:

„6) autorizația de construcție și avizul tehnic ce confirmă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect, în cazul construcțiilor nefinalizate”.

j) la pct. 12, alineatul al doilea se abrogă;

k) la pct. 13, la subpct. 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.

l) la pct. 14 cuvântul „vânzător” se substituie cu cuvintele „Agenția Proprietății Publice”.

m) pct. 18 se abrogă.

n) pct. 19 va avea următorul cuprins:

„19. Contractele de locațiune/arendă, se încheie în condițiile prevăzute de legislație.

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

p) la pct. 22 cuvântul „reziliat” se substituie cu cuvântul „rezolvit”;

q) la pct. 22 subpct. 1) 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 superficiei asupra terenurilor proprietate de stat

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate de stat (în continuare – *Regulament*) reglementează raporturile juridice de suprafață instituite 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, cu excepția terenurilor aferente drumurilor naționale, terenurilor fondului apelor, terenurilor destinate fondului forestier.

II. MODUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPRAFACIE CONTRACTUALĂ

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

4. Dreptul de suprafață se constituie în favoarea 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 persoanele fizice/persoanele juridice de drept privat din Republica Moldova.

5. Terenurile proprietate publică a statului pe care sunt amplasate construcții proprietate privată, se transmit în suprafață în conformitate cu prezentul Regulament.

6. Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit 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 planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, care va argumenta și determina necesarul de teren aferent, ținând cont de destinația și / sau modul de folosință al construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcțiilor și urbanismului.

8. Elaborarea planului de situație al 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, proporțional suprafeței construcțiilor deținute în proprietate.

10. În cazul în care construcția este înregistrată pe cote părți și aparține mai multor proprietari, toți proprietarii vor prelua în suprafață terenul aferent echivalent cotei deținute.

11. Planul geometric al terenului aferent, se elaborează în baza planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului care se coordonează de către Agenție, cu aplicarea semnăturii și se recepționează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

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

13. Contractul trebuie să cuprindă clauzele obligatorii prevăzute la art. 17¹ alin. (8) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutizarea proprietății publice, inclusiv clauze care se referă la:

- a) condițiile de utilizare a terenului de către superficiar, caracteristicile și destinația construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren, care nu poate fi diferit de destinația prevăzută la art. 17¹ alin. (6) din Legea nr. 121/2007;
- b) termenul suprafeței, care nu poate să depășească 99 ani;
- c) condițiile de rezoluțiune a contractului, inclusiv în condițiile art. 17¹ alin. (10) din Legea nr. 121/2007 ;
- d) modalitatea și termenii de plată a redevenței, precum și dreptul Agenției de a majora unilateral redevența, în conformitate cu legislația;
- e) obligațiile de plată a redevenței, dobânzii de întârziere și altor sancțiuni pecuniare care subzistă față de superficiari, până la momentul notificării Agenției despre subrogarea în drepturi și obligații a dobânditorilor subsecvenți;
- f) faptul că, Agenția nu garantează superficiarului contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici geotehnice ale terenului;
- g) faptul că, Agenția nu este obligată să compenseze în careva mod investițiile și cheltuielile efectuate de superficiar în vederea amenajării terenului și altor cheltuieli în legătură cu constituirea suprafeței;
- h) trecerea în proprietatea statului a construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren în cazul expirării termenului de suprafață sau în cazul rezoluțiunii contractului;
- i) dreptul Agenției de a solicita demolarea construcțiilor/amenajărilor, din contul superficiarului, cu aducerea terenului la starea inițială, dacă superficiarul nu a executat lucrarea de construcție conform actelor permissive în construcție emise în temeiul avizului eliberat de Agenție.

III. SUPERFICIA LEGALĂ

14. Prin efectul Legii nr. 1125/2002, din 1 martie 2019 s-a instituit drept de suprafață 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. În cazul superficiarilor menționați la pct. 14 lit. a) – d) a căror drept de posesie sau de folosință este înregistrat în Registrul bunurilor imobile până la 1 martie 2019, suprafața terenului afectată de suprafață legală este constituită conform contractului.

În cazul în care actul juridic sau administrativ, care guvernează dreptul menționat la pct. 14 lit. a) – d) stabilește un termen de existență al acestui drept însă nu stabilește faptul că la expirarea acestuia construcția aflată pe teren se transmite de drept proprietarului acestuia, la expirarea acestui termen, proprietarul construcției poate solicita Agenției încheierea contractului de suprafață legală în condițiile prezentului Regulament.

16. Superficiarii care dispun de drept de suprafață legală conform pct. 14 lit. e) sunt obligați să solicite Agenției stabilirea dimensiunilor concrete ale părții terenului necesar pentru deservirea construcțiilor a căror proprietari sunt. Cheltuielile pentru determinarea dimensiunilor terenului și întocmirea planului de situație al terenului grevat cu suprafață legală se suportă de către suprafațiar.

17. Pentru determinarea existenței raportului juridic la data de 1 martie 2019, titularul dreptului de suprafață legală care cade sub incidența prevederilor pct. 14 lit. a) – d), depune la Agenție cerere în formă electronică semnată cu semnătură electronică calificată la care se anexează următoarele acte:

- 1) actului justificativ al dreptului de posesie sau de folosință existent până la 1 martie 2019;
- 2) copia buletinului de identitate, în cazul persoanelor fizice;
- 3) extras din Registrul de stat al unităților de drept, în cazul persoanelor juridice;
- 4) dovada împuternicirilor de reprezentare, după caz;
- 5) dovada lipsei datoriilor la plățile prevăzute de actele juridice confirmative ale dreptului.

18. Agenția Proprietății Publice va asigura evaluarea terenului proprietate publică de stat, pentru care este instituită suprafață legală.

IV. MODUL DE STABILIRE A REDEVENȚEI

19. Superficiarii, care cad sub incidența prevederilor pct. 14 lit. a)-c), asigură plata pentru folosirea terenului care se stabilește de către Agenție în conformitate cu art. 17¹ alin. (3) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținutarea

proprietății publice, pe durata acțiunii actelor juridice respective, din data de 1 martie 2019, cu verificarea prealabilă a situației referitor la plățile anterioare efectuate de superficiar în baza contractelor.

20. Superficiarii, care cad sub incidența prevederilor pct. 14 lit. d), plătesc redevență a cărei mărime anuală 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, din data de 1 martie 2019, cu verificarea prealabilă a situației referitor la plățile anterioare efectuate de superficiar în baza contractelor.

21. Superficiarii, care cad sub incidența prevederilor pct. 14 lit. e), plătesc redevența calculată de Agenție în baza raportului de evaluare, conform suprafeței construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă stabilită conform Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. După stabilirea suprafeței și configurației terenului deținut în folosință și afectat de suprafață legală, aceștia plătesc redevența calculată pentru suprafața respectivă din data de 1 martie 2019.

22. Termenul de plată a redevenței este de 60 zile din data emiterii notificării de plată.

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

24. Redevența va fi plătită anual într-o sigură rată, până la data de 31 ianuarie pentru anul în curs.

25. Cuantumul redevenței poate fi revizuit în conformitate cu art. 659 Cod civil.

26. În cazul în care nu a fost asigurată achitarea redevenței în termenul indicat la punctul 22, Agenția emite mandat de executare în conformitate cu art.177 din Codul administrativ, care îl remite Serviciului Fiscal de Stat pentru încasarea redevenței

27. Superficiarii confirmă plata redevenței prin prezentarea dovezii de achitare.

28. De plata redevenței anuale se scutesc persoanele și entitățile indicate la art. 29 alin. (2¹) din Legea nr. 1125/2002.

V. DETERMINAREA SUPRAFETEI TERENULUI AFECTAT DE SUPERFICIE LEGALĂ

29. Determinarea suprafeței terenului necesar pentru constituirea dreptului de suprafață legală se asigură de către Agenție din inițiativă proprie sau de către superficiar, la inițiativa acestuia. Superficiarul depune cerere de determinare a suprafeței, conform modelului din anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

30. În cazul în care suprafața terenului aferent se determină de către Agenție, aceasta notifică superficiarul despre acest fapt.

31. În cazul în care suprafața terenului aferent se determină de către superficiar, acesta prezintă Agenției planul de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și planul geometric cu solicitarea emiterii confirmării pentru înregistrarea dreptului de

superficie în registrul bunurilor imobile asupra terenului proprietate publică de stat aferent construcției proprietate privată.

32. În baza actelor recepționate de la titularii dreptului de superficie legală indicați la pct. 31, Agenția coordonează planul geometric pe care se extinde suprafața legală.

33. În cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii și nu necesită alte suprafețe de teren pentru exploatarea construcției, titularul dreptului de superficie legală este obligat să notifice Agenția despre intenția înregistrării suprafeței legale.

34. În cazurile prevăzute la pct. 33, Agenția efectuează calculul redevenței pentru suprafața terenului pe perimetrul construcției conform datelor din Registrul bunurilor imobile.

35. 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.

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

37. Confirmarea eliberată de Agenție servește temei pentru înregistrarea dreptului de superficie în registrul bunurilor imobile

38. În cazul în care nu au fost prezentate documentele prevăzute la pct. 31 sau în cazul în care fișierul nu este lizibil, Agenția va informa solicitantul despre condițiile exacte neîndeplinite și necesitatea revizuirii dosarului prezentat cu stabilirea termenului pentru remedierea neajunsurilor constatate.

39. Confirmarea pentru înregistrarea dreptului de superficie în registrul bunurilor imobile asupra terenului proprietate publică de stat aferent construcției proprietate privată se emite conform modelului din anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

40. Termenul de examinare a cererilor depuse conform pct. 29 și pct. 31 este de 30 zile de la data prezentării setului integral de acte.

VI. STINGEREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

41. Dreptul de superficie se stinge:

a) la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluțiunea contractului prin care s-a instituit suprafața;

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;

d) în alte cazuri prevăzute de lege.

42. Stingerea dreptului de superficie prin rezoluțiune intervine în următoarele cazuri:

a) prin acordul părților;

b) unilateral, la solicitarea oricărei dintre părți.

43. Contractul de suprafață poate fi rezoluționat unilateral, la solicitarea Agenției, în următoarele situații:

a) neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale după acordarea termenului suplimentar pentru executare;

b) folosirea terenului în alte condiții și scopuri decât cele prevăzute în contract;

44. Rezoluțiunea unilaterală a contractului de suprafață se face prin declarație de rezoluțiune comunicată celeilalte părți într-un termen care nu va depăși 3 luni.

Anexa nr. 1
la Regulamentul cu privire la constituirea
superfíciei asupra terenurilor proprietate de stat

Nr. _____ din _____ 20 ____

CONFIRMARE

pentru înregistrarea suprafeței terenului afectat de suprafață
în registrul bunurilor imobile

Proprietarul construcției	
Date despre construcție: destinația, suprafața, temeiul înregistrării	
Numărul cadastral al terenului proprietate de stat	
Suprafața terenului proprietate de stat	
Categoria de destinație	
Modul de folosință	
Domeniul	
Amplasarea (intravilan/extravilan)	
Cerințe de exploatare	
Calculul redevenței	

Mențiune: Dreptul de suprafață se stinge prin pierderea/demolarea construcției

Director general

Anexa nr. 2
la Regulamentul cu privire la constituirea
superfíciei asupra terenurilor proprietate de stat

Beneficiar,
 (entitate)

 (nume, prenume)

 (municipiul/orașul/comuna/satul)

e-mail: _____

CERERE

pentru determinarea suprafeței terenului proprietate publică aferent construcției
 proprietate privată și plății redevenței

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 pentru determinarea suprafeței terenului proprietate publică
 aferent construcției proprietate privată și plății redevenței pentru suprafața acesteia
 pentru bunului imobil proprietate publică cu nr. cadastral _____, situat
 în _____ strada _____.

raionul/municipiul/orașul/comuna/satul

Suprafața construcției _____ /m², modul de folosință _____,
 domeniul _____, extravilan/intravilan.

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

Prin prezenta, exprim acordul pentru suportarea cheltuielilor la determinarea
 suprafeței terenului proprietate publică aferent construcției proprietate privată.
 DA/NU.

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

„Anexa nr. 3
la Hotărârea Guvernului nr. 91/2019

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, fășări, 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 sunt amplasate nemijlocit clădiri, edificii, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol 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. 27 din Regulament;

3) destinate fondului apelor, situate în zone de odihnă, parcuri, grădini publice și scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor ingineresti 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 suprafață;

8) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

4. 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 planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat 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 aparține întrupește 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. Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat 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 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.

5. Vânzarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/Unitatea Administrativ Teritorială Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale/Adunarea Populară a Unității Administrativ Teritoriale Găgăuzia, 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 autoritatea administrativă în domeniul administrării și deținerii proprietății publice, care, în numele statului, încheie contracte de vânzare-cumpărare.

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

În cazul în care proprietar al obiectului 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 privat, 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

7. Coordonarea materialelor de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului se efectuează în baza cererii proprietarului construcției, conform anexei nr. 1 la prezentul Regulament.

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

9. Cererea se depune în forma electronică semnată cu semnătura electronică calificată la adresa oficială de poștă electronică a Agenției Proprietății Publice.

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

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

a) planul de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului;

b) planul geometric, întocmit în baza planului de situație al terenului menționat la lit.a).

c) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinzătorii individuali, 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 Registru dreptul de proprietate asupra bunului;

e) autorizația de construire și avizul tehnic ce confirmă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect, în cazul construcțiilor nefinalizate;

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

g) avizul autorității administrației 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.

h) acordul proprietarilor/coproprietarilor de bunuri imobile amplasate pe teren, după caz;

12. Solicitarea altor documente decât cele prevăzute la pct. 11 nu se admite.

13. În cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii, si 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.

14. În cazul în care nu au fost prezentate toate documentele prevăzute la pct. 11 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 în procedura administrativă pentru remedierea neajunsurilor constatate

15. Agenția Proprietății Publice stabilește prețul de vânzare al terenurilor aferente din domeniul privat al statului, aplicând coeficientul de amplasare și amenajare, prevăzut în anexa nr. 4 la prezentul Regulament.

16. 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 ordinea prevăzută de Codul administrativ.

Planul geometric al terenurilor, se coordonează de Agenția Proprietății Publice și se recepționează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, în baza căruia aceasta asigură

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 sunt 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 directorului general al 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.

17. 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 în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

18. La cerere Cumpărătorul anexează:

1) planul de situație al terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de specialiști atestați în construcții în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinzătorii individuali, 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 Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizația de construire și avizul tehnic ce confirmă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect în cazul construcțiilor nefinalizate;

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

19. La prezentarea cererii și a documentelor indicate la pct. 18, 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 planului de situație al 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 anexa nr. 2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sunt 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.

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

21. 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 poate contesta în ordinea prevăzută de Codul administrativ.

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

23. Suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic sau necesar exploatării construcțiilor se stabilește în conformitate cu documentele normative în construcții și normele de urbanism, în baza planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului. În procesul elaborării planului de situație al 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.

Planului de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat 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, planul de situație a 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 în administrarea autorității administrației publice locale sau în administrarea Agenției Proprietății Publice.

24. 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 „Moldsilva”, Instituția Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, S.R.L. Industrialproiect, Institutul municipal Chișinău Proiect 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 30 zile, un răspuns în scris sau, cu acceptul solicitantului, în formă electronică în care indică temeiurile ce nu permit privatizarea terenului respectiv.

25. Prețul de vânzare a terenului aferent va fi egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator atestat 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 private, 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 inginerească 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.

26. 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.

27. 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 a 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. nr.984/1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împrumut.

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

28. Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, de forma expusă în anexa nr.3 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 solicitarea Cumpărătorului, poate fi încheiat un singur contract de vânzare-cumpărare.

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

29. 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 obținerea actelor permissive în construcții;

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.

30. 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 inginerescă 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.

31. 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 și dovada achitării impozitului privat se vor prezenta de către cumpărător la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

32. După achitarea integrală a prețului terenului cumpărat, contractul de vânzare-cumpărare servește drept temei pentru transformarea înregistrării provizorii în înregistrare a dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului.

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

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

34. Mijloacele bănești provenite de la vânzarea terenurilor proprietate publică, în dependență de apartenența proprietății se varsă în bugetul de stat sau, după caz, în bugetele unităților administrativ-teritoriale respective.

35. Documentele ce țin de vânzarea-cumpărarea terenului aferent se păstrează de către Vânzător în mape speciale conform cerințelor de arhivare.

Anexa nr. 1
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 numărul cadastral)
cu o suprafață de _____ (_____) ha,
(cu cifre) (cu cifre)
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 persoanei juridice sau a întreprinzătorului individual)

_____, 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 sunt 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 sunt în litigiu.

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

Acceptul sau refuzul privind vânzarea terenului urmează să fie eliberat în formă electronică la adresa de poștă electronică: _____. DA/NU

Anexe:

1. Extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinzătorii individuali, 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. Planul de situație a terenului aferent, după caz;
5. Planul geometric al terenului, după caz;
6. Autorizația de construire și avizul tehnic ce confirmă gradul de execuție a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect în cazul construcțiilor nefinalizate;
7. Contractul de arendă/locațiune asupra terenului aferent, după caz.

"__" _____

(semnătura solicitantului)

(data)	(localitatea)
1. _____ (denumirea persoanei juridice și a întreprinzătorului individual , 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 terenurilor adiacente)	
3. Suprafața terenului aferent necesară pentru îndeplinirea proceselor tehnologice, conform planului geometric, _____ (_____) ha. (cu cifre) (cu litere)	
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 producerea în întreprinderile agricole, folosite în scopul producției agricole și agroindustriale – bonitatea medie a solului stabilită pe orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea și din contul cumpărătorului de teren, bonitatea solului, stabilită pe 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 inginerască a terenului aferent, conform anexei nr.1 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)
specialist (executant) _____
(semnătura în clar și olograf)
L.S.

CONTRACT
de vânzare-cumpărare a terenului aferent

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

Subsemnații, primarul sau, după caz, Agenția Proprietății Publice _____,

în persoana _____,
(funcția, numele și prenumele)

care acționează în baza _____

nr. _____ din " ____ " _____, denumit în continuare Vânzător, pe de o parte, și

(denumirea completă a persoanei juridice sau

a întreprinzătorului individual, numărul și data înregistrării de stat;

numele și prenumele persoanei fizice, datele din pașaport)

în persoana _____,
(funcția, numele și prenumele)

care acționează în baza _____,

(documentul ce confirmă împuternicirile)

nr. _____ din " ____ " _____,

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 deținerea 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. Vânzătorul 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. Vânzătorul a vândut, iar Cumpărătorul a cumpărat terenul situat

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

denumit în continuare teren aferent

II. PREȚUL TERENULUI AFERENT ȘI MODUL DE ACHITARE A ACESTUIA

4. În conformitate cu borderoul de calcul, care este parte integrantă a prezentului Contract, prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent constituie _____ (cu cifre) _____ (cu litere) _____) ha.

5. La încheierea contractului, Cumpărătorul a achitat suma de _____

(cu cifre) _____ (cu litere) _____) lei, ceea ce constituie _____

(cu litere) _____ (cu cifre) _____

la sută din prețul de vânzare a terenului aferent¹.

6. Restul sumei de _____ (cu cifre) _____ (cu litere) _____) lei

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.7 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.

7. Cumpărătorul va achita:

suma menționată la pct. 4 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 pct. 4 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)

8. Cumpărătorul a îndeplinit prevederile legislației 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

9. Vânzătorul va îndeplini obligațiile prevăzute de legislația funciară și civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

10. 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 nestingerită și gratuită a obiectelor de uz public (drumurile auto și de pietoni, obiectele infrastructurii ingineresti, zonele de protecție a rețelelor edilitare), care existau la momentul înregistrării cererii de cumpărare a terenului aferent;

4) să respecte zonele de protecție a rețelelor edilitare;

5) să asigure accesul reprezentantului operatorului care gestionează rețeaua la aceasta sau elementele constrictive ale acesteia

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

7) să îndeplinească alte obligații prevăzute de legislația funciară și civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea 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

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

V. DREPTUL APLICABIL ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

13. 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.

14. 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

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

*După achitarea integrală a prețului terenului cumpărat, contractul de vânzare-cumpărare servește drept temei pentru transformarea înregistrării provizorii în înregistrare a dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului.

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

17. 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.

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

19. 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

Cumpărătorul

(semnătura, numele, prenumele)

(semnătura, numele, prenumele)

L.Ș.

L.Ș. (pentru persoana juridică)

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

Anexa nr. 4
la Regulamentul cu privire la
vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente

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

Nr. d/o	Localitatea în care este amplasat terenul	Rețele ingineresti		
		A ¹	B ²	C ³
1.	Mun. Chișinău	1,80	1,65	1,45
2.	Mun. Bălți, mun. Tiraspol, mun. Bender, mun. Comrat mun. Cahul, mun. Ceadâr-Lunga, mun. Edineț, mun. Hîncești, mun. Orhei, mun. Soroca, mun. Strășeni, și mun. Ungheni.	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, mun. Tiraspol, mun. Bender, mun. Comrat mun. Cahul, mun. Ceadâr-Lunga, mun. Edineț, mun. Hîncești, mun. Orhei, mun. Soroca, mun. Strășeni, și mun. Ungheni.	1,45	1,37	1,27
6.	Satele (comunele)	1,16	1,14	1,12

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

¹A – cu electricitate, apă, canalizare și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială;

²B – cu electricitate, apă și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială;

³C – cu electricitate.”

PRIM-MINISTRU

Dorin RECEAN

Contrasemnează: