



Consiliul comunei Țințăreni

MD-6538, Republica Moldova, r-nul. Anenii Noi, com. Țințăreni, str. Ștefan cel Mare 2,

tel/fax: 0-265-33348; e-mail: printintareni@yahoo.com

PROIECT

Decizie nr. ____/____

din _____ 2023

**„Cu privire la aprobarea Regulamentului
Privind raporturile juridice de suprafață
și locațiune care au ca obiect terenurile
unității administrativ-teritoriale com. Țințăreni”**

Având în vedere că prin Legea de modernizare a Codului civil au fost operate modificări semnificative la prevederile normative care reglementează relațiile patrimoniale, precum și necesitatea ajustării reglementărilor raporturilor de suprafață și locațiune stipulate în art.654-666, art.1251-1287 Cod civil al Republicii Moldova nr.1107/2002; art.29, art.31 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr.133/2018, art.12 Codul administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018; art.9 alin. (1), (2) lit.h) Legea nr.121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, art.14 alin. (2) lit.b)-d), art.19 alin. (4) Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală; art.4 alin. (1) lit.g) Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, luând în considerare avizul Comisie de specialitate, Consiliul com. Țințăreni

DECIDE:

1. Se aprobă Regulamentul privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenurile unității administrativ- teritoriale com. Țințăreni (anexa nr.1 la prezenta decizie).
2. Prezenta decizie intră în vigoare din data includerii în Registrul de stat al actelor locale și poate fi supusă căilor de atac în procedură prealabilă către autoritatea emitentă în termen de 30 zile conform Codului Administrativ
3. Executarea prezentei decizii se pune în sarcina primarului com. Țințăreni, Bulgaru Vadm.

Președintele ședinței

Contrasemnat,
Secretara consiliului

**Regulament
privind raporturile de suprafață
și locațiune care au ca obiect terenuri proprietate publică a unității
administrativ-teritoriale com. Țîntăreni**

**Capitolul I
Dispoziții generale**

1. Prezentul Regulament privind raporturile de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale (în continuare UAT) com. Țîntăreni (în continuare Regulament) reprezintă un act administrativ normativ, care determină modul de punere în aplicare, de către autoritățile publice locale ale com. Țîntăreni a legislației aferente raporturilor de suprafață legală, contractelor de suprafață și locațiune, care au ca obiect terenurile proprietate publică a UAT com. Țîntăreni, precum și raporturilor de suprafață rezultate din aceste contracte.

2. În sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noțiuni:

1) titular de drept – una din următoarele persoane:

a) superficial, care deține drept de suprafață legală asupra terenului proprietate publică a UAT com. Țîntăreni, indiferent dacă:

- a dobândit suprafața la 1 martie 2019 prin efectul legii, sau
- a dobândit suprafața subsecvent datei de 1 martie 2019 prin dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției înregistrate pe un teren proprietate a UAT com. Țîntăreni;

b) superficial, care deține drept de suprafață asupra terenului proprietate UAT com. Țîntăreni constituită prin contract;

c) locatar care deține drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului proprietate a UAT com. Țîntăreni în baza contractului de locațiune.

2) suprafață legală – drept constituit prin efectul legii, din 1 martie 2019, asupra terenului care aparține UAT com. Țîntăreni (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

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

3) teren proprietate a UAT com. Țințăreni teren care se află în proprietatea UAT com. Țințăreni, indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat.

4) redevența – plată anuală datorată UAT com. Țințăreni, determinată în modul stabilit de prezentul Regulament.

3. Dispozițiile prezentului Regulament se aplică:

1) raporturilor de suprafață legală;

2) contractelor de suprafață asupra terenului UAT com. Țințăreni, încheiate de către Primăria com. Țințăreni, precum și raporturilor de suprafață rezultate din aceste contracte;

3) contractelor de locațiune asupra terenului UAT com. Țințăreni cu drept de construire, încheiate de către Primăria com. Țințăreni, precum și raporturilor de locațiune rezultate din aceste contracte.

4. Dispozițiile prezentului Regulament nu înlătură de la aplicare dispozițiile legale aplicabile ale Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, Codului civil și altor legi aplicabile.

5. De la data intrării în vigoare a prezentului Regulament, alte acte administrative normative ale autorităților publice locale ale UAT com. Țințăreni se aplică în partea în care nu contravin dispozițiilor prezentului Regulament.

6. Dacă un act administrativ emis de o autoritate publică a UAT com. Țințăreni, indiferent de momentul adoptării sale,

1) face referință la locațiunea (arenda) unui teren proprietate a UAT com. Țințăreni cu drept de construire pe el a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la suprafață, iar

2) în cazul în care face referință la locațiune (arendă/arendă provizorie) a unui teren proprietate a UAT com. Țințăreni fără drept de construire pe acesta a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la locațiune.

7. Actele administrative individuale adoptate de către autoritățile publice locale ale UAT com. Țințăreni anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament rămân neafectate. Cu toate acestea, ele pot fi modificate sau înlocuite cu efect după data intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu respectarea legislației aplicabile.

8. Specialistul pentru reglementarea proprietății funciare va asigura:

1) identificarea și evidența tuturor terenurilor proprietate publică a com. Țințăreni, ce cad sub incidența prevederilor prezentului Regulament;

2) identificarea suprafațarilor;

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

4) calcularea, determinarea, comunicarea și încasarea redevențelor. În acest sens, va asigura expedierea notificărilor de plată a redevenței pentru suprafața legală, pentru perioade de plată anuale (începând cu 01.03.2019) și scadența plăților la expirarea perioadelor respective.

5) elaborarea schemei terenurilor în scopul stabilirii părților de teren necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, conform art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

6) determinarea termenului de existență a superficiei în cazurile prevăzute de art. 29 alin. (5) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

7) în cazul construcțiilor în care există mai multe încăperi cu destinație nelocativă ce aparțin diferiților titulari, va calcula cotele-părți de redevență ce revin fiecărui titular, proporțional suprafețelor deținute, până la proba contrară a cotelor-părți prezentată de titularii interesați.

9. Măsurile prevăzute la pct. 8 trebuie să fie eficiente, economice și să permită actualizarea anuală a evidenței superficialilor/locatarilor în baza de date.

10. La expirarea termenului de trei luni de la termenul de grație acordat pentru achitarea binevolă plății datorate, specialistul pentru reglementarea proprietății funciare a Primăriei va asigura transmiterea, către juristul Primăriei sau juristul angajat să acorde asistență juridică Primăriei UAT com. Țînțăreni, materialelor disponibile în vederea întreprinderii acțiunilor necesare de încasare a datoriei și a dobânzii de întârziere precum și altor cheltuieli și plăți aferente.

Capitolul II

Dispoziții aplicabile superficiei legale

11. Superficia legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile. Superficiarii care dețin superficie legală nu vor fi obligați să încheie contracte de superficie.

12. În cazul prevăzut de art. 29, alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002, dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc prin decizia Consiliului com. Țînțăreni, în baza schemei elaborate de către specialistul pentru reglementarea proprietății funciare.

13. De plata redevenței anuale sunt scutiți:

1) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice ale UAT com. Țînțăreni, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale UAT com. Țînțăreni – în privința terenurilor proprietate a UAT com. Țînțăreni pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

2) cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a UAT com. Țînțăreni asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

3) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința terenurilor proprietate a UAT com. Țînțăreni pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

14. Mărimea anuală a redevenței se determină de către specialistul pentru reglementarea proprietății funciare a Primăriei com. Țîntăreni cu respectarea Legii nr. 1308/1997, conform actelor administrative normative adoptate de Consiliul comunal Țîntăreni.

15. Notificarea de plată a redevenței va corespunde art. 120 din Codul administrativ, altor exigențe legale aplicabile, precum și va stabili:

1) adresa și numărul cadastral al terenului proprietate a UAT com. Țîntăreni, suprafața sa;

2) formula de calcul a redevenței;

3) mărimea în lei a redevenței datorate pentru un an (începând cu 1 ianuarie până la 31 decembrie a anului în curs). În cazul în care pe terenul proprietate a UAT com. Țîntăreni dețin în proprietate construcții sau încăperi mai mulți superficiari, se va indica cota-parte din redevență (exprimată ca fracție ordinară sau procent și expusă corespunzător în lei) datorată de fiecare superficial;

4) stabilirea scadenței ratelor din redevență (trimestrial), cu condiția că:

1) scadența primei rate să nu fie anterioară comunicării notificării către superficial;

2) scadența oricărei rate să nu fie anterioară ultimei zile a perioadei de suprafață pentru care se plătește rata;

5) mențiunea privind calcularea dobânzii legale de întârziere conform art. 942 din Codul civil, în caz de întârziere de plată a ratei din redevență;

6) mențiunea că mărimea redevenței și scadența ratelor se aplică pentru anul în curs și anii următori ai suprafeței cu excepția cazului când emitentul va emite o nouă notificare conform legislației;

7) mențiunea că notificarea își păstrează efectul și în caz de schimbare a suprafețarului și că noul superficial este obligat să plătească redevența aferentă perioadei din care a devenit proprietar.

16. Notificarea de plată a redevenței se comunică suprafețarilor care dețin suprafață legală conform Codului administrativ și poate fi contestată de către aceștia în condițiile legii.

17. Suprafețarii menționați la pct. 2, subpct. 2), lit. a)-c) posedă și folosesc terenurile proprietate a UAT com. Țîntăreni în condițiile contractuale existente la data de 1 martie 2019, inclusiv achită plata chiriei sau plății de arendă calculate conform contractelor respective.

18. Din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie suprafețari, în privința terenului proprietate a UAT com. Țîntăreni, se va adopta notificarea de plată a redevenței conform pct. 15. La solicitare, se vor încheia, contracte de suprafață.

19. Fiecare superficial care deține o suprafață legală este obligat conform art. 29 al Legii nr. 1125/2002 și art. 659 din Codul civil să plătească redevența în mărimea determinată de autoritatea publică locală. Prin urmare, fiecare asemenea superficial este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru suprafața sa, cu excepția persoanelor specificate la pct. 13.

20. Oricare persoană care dobândește un imobil aflat pe un teren proprietate a UAT com. Țîntăreni, devine superficial (în continuare „suprafețar subsecvent”), intră într-un raport de suprafață legală cu UAT com. Țîntăreni, este

obligat să plătească redevența și este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru suprafața sa, cu excepția persoanelor specificate la pct. 13.

21. Superficiarul care deține o suprafață legală poate cere înlocuirea ei cu un drept de suprafață stabilit prin contract, cu aplicarea celorlalte capitole ale prezentului Regulament, cu excepția faptului că, în scopul respectării exigențelor art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, un asemenea contract nu se consideră un act juridic de dispoziție.

22. Titularii specificați la alin. (2¹) art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019, pot solicita înlocuirea suprafeței legale cu contract de suprafață cu titlu gratuit.

Capitolul III

Dispoziții aplicabile contractelor de suprafață și de locațiune

23. Contractele de suprafață și de locațiune se încheie din numele UAT com. Țințăreni, de către Primarul UAT com. Țințăreni sau de către specialistul, căruia i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul UAT com. Țințăreni, care dispune de dreptul de rezoluțiune a contractelor sau încuviințarea cesiunii de către locatar/superficiar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract.

24. Prelungirea termenului suprafeței/locațiunii în condițiile anterior stabilite se va efectua prin încheierea unui acord adițional, în baza dispoziției Primarului UAT com. Țințăreni sau specialistului căruia i s-au delegat împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul UAT com. Țințăreni, cu avizul favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului comunal Țințăreni (comisia pentru situații excepționale, agricultură, amenajarea teritoriului și ecologie). În cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate, asupra chestiunii privind prelungirea suprafeței/locațiunii se va decide prin decizia Consiliului comunal Țințăreni.

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

- 1)** termenul suprafeței/locațiunii;
- 2)** dreptul UAT com. Țințăreni de a recurge la rezoluțiunea locațiunii unilateral cu un preaviz de 3 luni;
- 3)** modalitatea de plată a redevenței/chiriei, scadențele ratelor și dreptul UAT com. Țințăreni de a majora unilateral redevența/chiria pentru a respecta legislația;
- 4)** obligațiile de plată a redevenței, dobânzii de întârziere vor subzista față de supraficiari, până când supraficiarii sau dobânditorii subsecvenți ai construcției vor notifica Primăria UAT com. Țințăreni despre subrogarea în drepturi și obligații și comunica datele noului titular de drept;
- 5)** UAT com. Țințăreni nu garantează titularul de drept contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici ale terenului proprietate a UAT com. Țințăreni;
- 6)** UAT com. Țințăreni nu este obligată să efectueze sau să acopere niciun fel de reparații sau investiții aferente terenului proprietate a UAT com. Țințăreni sau construcției ori construcției provizorii a titularului de drept;

7) UAT com. Țîntăreni nu este obligată să despăgubească titularul de drept pentru orice îmbunătățire sau construcție pe care unitatea o primește în proprietate la expirarea contractului ori încetare a raportului juridic pe alt temei. La alegerea sa, la expirarea contractului UAT com. Țîntăreni poate cere demolarea oricăror îmbunătățiri sau construcții efectuate pe terenul proprietate a UAT com. Țîntăreni pe cheltuiala superficiarului/locatarului.

26. Orice derogări de la clauzele menționate la pct. 25 în detrimentul UAT com. Țîntăreni produc efecte juridice doar după aprobarea corespunzătoare de către Consiliul comunal Țîntăreni.

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

1) contractele de suprafață, cu excepția celor menționate la pct. 22, sunt acte juridice de dispoziție;

2) contractele de locațiune sunt acte juridice de administrare.

28. Cuantumul chiriei în contractele de locațiune și a redevenței în contractele de suprafață se va stabili în conformitate cu Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor proprietate a UAT com. Țîntăreni, reieșind din pct. 6 al prezentului Regulament.

Capitolul IV Dispoziții finale

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

30. În privința perioadei de exercitare a suprafaței legale dintre 1 martie 2019 și 31 decembrie 2019, respectiv 1 ianuarie 2020 și 31 decembrie 2020, se va încasa plata de arendă pentru folosirea terenurilor proprietate a UAT com. Țîntăreni conform art.10¹ Legii nr.1308/1997, fără calcularea dobânzii de întârziere.

31. Până la 1 decembrie 2021 specialistul pentru reglementarea proprietății funciare a Primăriei în colaborare cu juristul:

1) va evalua modul de aplicare a prezentului Regulament și altor acte normative aplicabile, și va raporta Consiliului com. Țîntăreni;

2) după necesitate, va elabora un regulament consolidat privind administrarea și dispoziția terenurilor proprietate a UAT com. Țîntăreni.

Președintele ședinței

Contrasemnat,
Secretara consiliului

Moroi Tatiana