Republica Moldova
CONSILIUL
MUNICIPAL BĂLȚI

Республика Молдова
СОВЕТ
МУНИЦИПИЯ БЭЛЦЬ

DECIZIA
РЕШЕНИЕ
№ _____
от _____ 2023 г.

Проект
Перевод

О внесении дополнений в решение Совета мун. Бэлць № 12/13 от 29.07.2022 года «Об утверждении Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности»

В соответствии с Законом РМ о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 года, Законом РМ о публичной собственности административно-территориальных единиц №523-XIV от 16.07.1999 года, Законом РМ об управлении публичной собственности и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 года, Законом РМ о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308-XIII от 25.07.1997 года, Законом РМ о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 года, учитывая изменения в Гражданском кодексе РМ, внесённые Законом РМ о модернизации Гражданского кодекса и внесении изменений в некоторые законодательные акты № 133 от 15.11.2018 года, необходимость введения в действие норм, предусматривающих установление суперфиция на муниципальные земли, на основании ст. 654-666 Гражданского кодекса РМ № 1107-XV от 06.06.2002 года и ст. 29 Закона РМ о введении в действие Гражданского кодекса РМ №1125-XV от 13.06.2002 года,-

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Внести следующие дополнения в приложение к решению Совета мун. Бэлць № 12/13 от 29.07.2022 года «Об утверждении Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности»:

   1.1. пункт 24, подпункт a) дополнить словосочетанием «... иного назначения, чем коммерческое (торговое).»;

   1.2. пункт 24 дополнить следующими подпунктами:
   d) для коммерческих объектов, зарегистрированных в Реестре недвижимого имущества, расположенных на земельных участках частной сферы - до 10 лет;
   e) для коммерческих объектов, зарегистрированных в Реестре недвижимого имущества, расположенных на земельных участках публичной сферы - до 5 лет;
   f) для коммерческих объектов любой типологии, в том числе в комплексе с остановками общественного транспорта, для которых зафиксирована необходимость осуществления реконструкции, обновления благоустройства, реновации - до 2 лет;

   1.3. в пункте 24 предложение «Сроки найма земельных участков муниципальной собственности устанавливаются до 5 лет» изложить в новой редакции: «Сроки найма земельных участков, находящихся в муниципальной собственности,

устанавливаются на период до 5 лет, а для земельных участков, занятых объектами временного характера, благоустройством, для которых зафиксирована необходимость осуществления реконструкции, обновления благоустройства, реновации - до 2 лет.»;

1.4. дополнить пунктом 24^{1} следующего содержания: «Для коммерческих (торговых) объектов в комплексе с остановками общественного транспорта установить условие содержания и обслуживания остановки суперфициарием/ нанимателем. В случае отсутствия содержания, обслуживания применяются штрафные санкции в размере 20 тыс. леев.»;

1.5. пункт 3.3 приложения № 3 к Положению изложить в новой редакции: «В случае изменения нормативной стоимости земли, тарифа, коэффициентов, исчисляемого %, установленных законодательно или Советом мун. Бэлць, плата за наём корректируется в одностороннем порядке и применяется, начиная со дня вступления в силу соответствующего изменения.»

2. Настоящие решение вступает в силу с момента опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по финансово-экономической деятельности; по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды; по праву и дисциплине.

Председательствующий на I
внеочередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципия Бэлць Ирина Сердюк

Raport de specialitate
la proiectul de decizie

Cu privire la completarea deciziei
Consiliului mun. Bălți nr.12/13 din 29.07.2022
„Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire
a raporturilor juridice de superficie și locațiune,
al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală”

Proiectul de decizie în cauză a fost elaborat în conformitate cu Legea RM privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, Legea RM cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, Legea RM privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007, Legea RM privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legea RM privind cadastrul bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, luînd în considerație modificările la Codul Civil RM, operate prin Legea RM privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor municipale, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil RM nr. 1107-XV din 06.06.2002 și art. 29 din Legea RM pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM nr. 1125-XV din 13.06.2002.

Luând în considerație necesitatea aplicării uniforme și previzibile a prevederilor Regulamentului aprobat, considerăm posibilă examinarea proiectului de decizie dat în cadrul ședinței Consiliului municipal Bălți.

Șef al DPM și RF
din cadrul DGAURF ***Foca Iurie***

Пояснительная записка
к проекту Решения Совета муниципия Бэлць
" О внесении дополнений в решение Совета мун. Бэлць №12/13 от 29.07.2022 года "Об утверждении Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности"

1. Наименование автора
Примэрия мун. Бэлць
2. Причины, обусловившие разработку проекта нормативного акта, и преследуемые разработкой цели
Причина разработки: - необходимость практического применения положений Решения Совета мун. Бэлць №12/13 от 29.07.2022 года "Об утверждении Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности". Цель разработки: - внесение ясности в порядок применения той или иной нормы в отношении сроков действия договоров суперфиция/ найма; - внесение нормы, регулирующей исчисление платежей по договорам; - мотивация суперфициариев и нанимателей в отношении должного содержания объектов недвижимости, с учётом публичного интереса.
3. Описание степени совместимости для проектов, разработанных в целях гармонизации национального законодательства с законодательством Европейского Союза
Проект не относится к данному критерию.
4. Основные положения проекта с выделением новых элементов
Проект представляет собой внесение дополнений в ранее принятое Положение, в отношении детального описания уже содержащихся в нём правовых норм.
5. Финансово-экономическое обоснование
Проект не включает в себя нормы, требующие дополнительного финансирования из бюджетных средств.
6. Порядок включения акта в действующую нормативную базу
Проект Решения Совета мун. Бэлць подготовлен в соответствии с Законом РМ о местном публичном управлении №436-XVI от 28.12.2006 года, Законом РМ о публичной собственности административно-территориальных единиц №523-XIV от 16.07.1999 года, Законом РМ об управлении публичной собственности и ее разгосударствлении №121-XVI от 04.05.2007 года, Законом РМ о нормативной цене и порядке купли-продажи земли №1308-XIII от 25.07.1997 года, Законом РМ о кадастре недвижимого имущества №1543-XIII от 25.02.1998 года.
7. Согласование и публичное обсуждение проекта
Проект не относится к данному критерию.
8. Заключение антикоррупционной экспертизы
Проект не относится к данному критерию.
9. Заключение экспертизы совместимости
Проект не относится к данному критерию.
10. Заключение правовой экспертизы
Проекты местных нормативных актов проходят правовую экспертизу в специализированных подразделениях органа местного публичного управления.
11. Заключения других экспертиз
Проект не относится к данному критерию.

Начальник Управления
муниципальной собственности
и земельных отношений — Фока Ю. Ю.

Примэрия мун. Бэлць
Юридическое Управление
ул. Индепенденций, 1
тел.: (0231) 5-46-34
(0231) 5-46-35

Primăria mun. Bălți
Direcția Juridică
str. Independenței, 1
tel.: (0231) 5-46-34
(0231) 5-46-35

AVIZ
asupra proiectului de decizie a Consiliului municipal Bălți
„ Cu privire la modificarea și completarea deciziei
Consiliului mun. Bălți №12/13 din 29.07.2022
„Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire
a raporturilor juridice de superficie și locațiune,
al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală”

Examinând proiectul de decizie a Consiliului municipal Bălți „Cu privire la modificarea și completarea deciziei Consiliului mun. Bălți №12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de superficie și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală”, care a fost elaborat de subdiviziunea de profil a Primăriei mun. Bălți:

Direcția Juridică a Primăriei mun. Bălți consideră că în conformitate cu Legea RM privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, Legea RM cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, Legea RM privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007, Legea RM privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legea RM privind cadastrul bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, luând în considerație modificările la Codul Civil RM, operate prin Legea RM privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor municipale, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil RM nr. 1107-XV din 06.06.2002 și art. 29 din Legea RM pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM nr. 1125-XV din 13.06.2002, proiectul sus-menționat poate fi examinat și aprobat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șef al Direcției Juridice **Balan Vitalii**

18.01.23

Republica Moldova
CONSILIUL
MUNICIPAL BĂLȚI

Республика Молдова
СОВЕТ
МУНИЦИПИЯ БЭЛЬЦ

DECIZIA
РЕШЕНИЕ
№ 15/15
от 28.10.2022 г.

Перевод

О внесении изменений в решение Совета мун. Бэльц № 12/13 от 29.07.2022 года «Об утверждении Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности»

В соответствии с Законом РМ о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 года, Законом РМ о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999 года, Законом РМ об управлении публичной собственности и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 года, Законом РМ о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308-XIII от 25.07.1997 года, Законом РМ о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 года, учитывая изменения в Гражданском кодексе РМ, внесённые Законом РМ о модернизации Гражданского кодекса и внесении изменений в некоторые законодательные акты № 133 от 15.11.2018 года, необходимость введения в действие норм, предусматривающих установление суперфиция на муниципальные земли, на основании ст. 654-666 Гражданского кодекса РМ №1107-XV от 06.06.2002 года и ст. 29 Закона РМ о введении в действие Гражданского кодекса РМ №1125-XV от 13.06.2002 года, на основании уведомления Государственной Канцелярии РМ № 1304/OT_1-600 от 05.09.2022 года, зарегистрированного под № 03-06/6107 от 06.09.2022 года, –

Совет муниципия Бэльц РЕШИЛ:

1. Внести следующие изменения в решение Совета муниципия Бэльц № 12/13 от 29.07.2022 года «Об утверждении Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности»:
   1.1. в пункте 2 решения Совета муниципия Бэльц № 12/13: синтагму «31.12.2022» заменить синтагмой «30.06.2023»;
   1.2. в пункте 24 Положения: синтагму «При заключении договора суперфиция на зарегистрированные строения коммерческого вида, Управлением архитектуры и градостроительства предоставляется заключение о соответствии объекта с первоначально выданными разрешительными документами на их строительство.» заменить на синтагму «При заключении договора суперфиция на строения, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества как коммерческие, Управление архитектуры и градостроительства представит заключение о выданных на их строительство разрешительных документах.»;
   1.3. в пункте 24, лит. а) Положения: синтагму «до 5 лет» заменить синтагмой «до 20 лет»;
   1.4. подпункт 5) пункта 27 Положения изложить в новой редакции: «Совет муниципия Бэльц не обязан проводить или покрывать какие-либо ремонтные работы или инвестиции, связанные с земельными участками муниципальной собственности, обремененные наймом, или строениями, либо временными строениями правообладателя»;

1.5. подпункт 6) пункта 27 Положения изложить в новой редакции: «Совет муниципия Бэлць не обязан возмещать правообладателю какое-либо улучшение или строение, которое муниципий получает в собственность по истечении срока действия договора или прекращения правоотношений на ином основании. По своему выбору, по истечению срока договора, Совет муниципия Бэлць может потребовать сноса любых улучшений или построек, выполненных на земельном участке муниципальной собственности, за счет нанимателя»;

1.6. Положение дополнить пунктом 31^1 следующего содержания: 31^1 «В случае собственника недвижимого имущества, зарегистрированного отдельно в разделе В (за исключением временных строений), и собственника недвижимого имущества, зарегистрированного отдельно в разделе С регистра недвижимого имущества, который отказывается подписать договор суперфиция, Совет мун. Бэлць имеет право решением утвердить начисления за суперфиций в размере 10% нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения, с использованием коэффициентов, установленных настоящим Положением.»;

1.7. пункт 2.2 из приложения № 4 к Положению изложить в новой редакции: «Периодические платежи оплачиваются Суперфициаром ежеквартально поэтапно и не позднее последнего числа квартала и отражается в следующей таблице:

Период	Нормативная цена земли (лей)	Периодические платежи (лей)	Квитанция, подтверждающая оплату

1.8. пункты 8.2 и 8.3 из приложения № 4 к Положению исключить;

1.9. пункт 9.1 из приложения № 4 к Положению изложить в новой редакции: 9^1«Суперфициар» обязан оплатить «Собственнику» пеню в размере 0,5% от ежеквартальных платежей за каждый просроченный день, в случае несвоевременного исполнения им обязанности по уплате периодических платежей»;

1.10. пункт 13.2 из приложения № 4 к Положению дополняется подпунктом 4) «Расчет».

2. Уполномочить примара муниципия Бэлць осуществлять прием и выдачу справок на прием уведомления о начале торговой деятельности без предъявления подтверждения земельных договорных отношений по участкам муниципальной собственности, занятым капитальными строениями, с условием предоставления заявления о заключении договора суперфиция/найма и копии истекшего договора.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по финансово-экономической деятельности, по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды, по праву и дисциплине.

Digitally signed by Gramma Serghei
Date: 2022.11.03 14:52:45 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Председательствующий на XV внеочередном заседании Совета муниципия Бэлць — Сергей Грамма

Digitally signed by Serdiuc Irina
Date: 2022.11.04 12:55:28 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Контрассигнует:
Секретарь Совета муниципия Бэлць — Ирина Сердюк

Republica Moldova
CONSILIUL
MUNICIPAL BĂLȚI

Республика Молдова
СОВЕТ
МУНИЦИПИЯ БЭЛЦЬ

DECIZIA
РЕШЕНИЕ
№ 12/13
от 29.07.2022 г.

Перевод

Об утверждении Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности

В соответствии с Законом РМ о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 года, Законом РМ о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999 года, Законом РМ об управлении публичной собственности и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 года, Законом РМ о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308-XIII от 25.07.1997 года, Законом РМ о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 года, Постановлением Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 года «Об утверждении Положения о купле-продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», Постановлением Правительства РМ № 136 от 10.02.2009 года «Об утверждении Положения об аукционах «с молотка» и «на понижение»», учитывая изменения в Гражданском кодексе РМ, внесённые Законом РМ о модернизации Гражданского кодекса и внесении изменений в некоторые законодательные акты № 133 от 15.11.2018 года, необходимость введения в действие норм, предусматривающих установление суперфиция на муниципальные земли, на основании ст. 654-666 Гражданского кодекса РМ № 1107-XV от 06.06.2002 года и ст. 29 Закона РМ о введении в действие Гражданского кодекса РМ № 1125-XV от 13.06.2002 года, во исполнение решения Совета мун. Бэлць № 2/6 от 11.03.2022 «Об инициировании публичного консультирования по проекту решения Совета муниципия Бэлць «Об утверждении.Положения по установлению правотношений суперфиция и найма, объектами которых являются земли муниципальной собственности»», принимая во внимание решение Примэрии муниципия Бэлць № 2/5 от 18.02.1999 года «Об утверждении схемы деления территории мун. Бэлць на зоны», -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности, согласно приложению.

2. Примару муниципия Бэлць до 31.12.2022 года обеспечить:

   2.1. заключение договоров найма на земельные участки, использованные под незарегистрированные (временного характера) конструкции или как свободные, под другие нужды (благоустройство, пути доступа, парковки, террасы, строительная площадка на время строительства и т.д.), в тех же установленных сроках, без дальнейшей пролонгации, за исключением случаев, утверждённых по решению Совета мун. Бэлць;
   2.2. заключение договоров суперфиция на земельные участки муниципальной собственности, занятые капитальными строениями, зарегистрированные отдельно в разделе B (за исключением временных строений) или зарегистрированные

отдельно в разделе С регистра недвижимого имущества, в соответствии с условиями Положения.

3. Настоявшие решение вступает в силу с момента опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по финансово-экономической деятельности, по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды, по праву и дисциплине.

Председательствующий на XII внеочередном заседании Совета муниципия Бэлць

Digitally signed by Bordianu Elena
Date: 2022.08.03 15:35:20 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Елена Бордияну

Контрассигнует:
И.о. секретаря Совета муниципия Бэлць

Digitally signed by Dovgani Ludmila
Date: 2022.08.04 11:47:11 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Людмила Довгань

Приложение
к решению Совета мун. Бэлць
№ 12/13 от 29.07.2022 г.

Положение
по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности

Раздел I
Общие положения

1. Положение по установлению правоотношений суперфиция и найма, объектами которых являются земли муниципальной собственности, разработано на основании Закона РМ о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 года, Закона РМ о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999 года, Закона РМ об управлении публичной собственности и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 года, Закона РМ о нормативной цене и порядке купли - продажи земли № 1308 - XIII от 25.07.1997 года, Закона РМ о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 года, Постановления Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 года «Об утверждении Положения о купле - продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», Постановления Правительства РМ № 136 от 10.02.2009 года «Об утверждении Положения об аукционах «с молотка» и «на понижение»», Гражданского кодекса РМ № 1107-XV от 06.06.2002 года, решения примэрии муниципия Бэлць № 2/5 от 18.02.1999 года «Об утверждении схемы деления территории мун. Бэлць на зоны».

Настоящее Положение является нормативным административным актом и определяет метод применения органами местного публичного управления муниципия Бэлць законодательства о правоотношений законного суперфиция, договоров суперфиция и найма на земельные участки муниципальной собственности, а также и отношений суперфиция, вытекающих из этих договоров.

2. В целях настоящего Положения определяются следующие понятия:

1) правообладатель – одно из следующих лиц:

a) суперфициар, который имеет право законного суперфиция на земельные участки муниципальной собственности, независимо от того:
- приобрел суперфиций до 1 марта 2019 года, или
- приобрел суперфиций после 1 марта 2019 года путем приобретения права собственности на строение, зарегистрированное на земельном участке муниципальной собственности, обремененным законным суперфицием.

b) суперфициар, который владеет суперфицием на земельный участок муниципальной собственности, образованной по договору;

c) наниматель, имеющий право имущественного найма/аренды на земельный участок муниципальной собственности на основании договора имущественного найма/аренды.

2) законный суперфиций – установленное право с 1 марта 2019 года, на земельный участок, который принадлежит муниципию Бэлць (в независимости относится земельный участок к публичной или частной сферы) в пользу собственника недвижимого имущества, зарегистрированной отдельно в разделе B (за исключением временных строений) и собственника недвижимого имущества, зарегистрированной отдельно в разделе C регистра недвижимого имущества, если собственник этого имущества по состоянию на 1 марта 2019 года, находится в одной из следующих ситуаций:

a) обладает правом имущественного найма/аренды на земельный участок с правом строительства;

b) обладает право концессии на землю;

c) обладает право пользования на землю на основе частно-государственного партнерства;

d) обладает право владения или пользования на земельный участок, кроме тех, которые указаны в п. a)- c);

e) не обладает правом на землю.

3) земля муниципальной собственности – земля, находящаяся в собственности муниципия Бэлць, независимо от того, относится ли она к публичной или частной сфере.

4) периодический платеж – ежегодный платеж, причитающийся муниципию Бэлць, определенный в порядке, установленном настоящим Положением.

3. Условия настоящего Положения применяются:

1) отношениям законного суперфиция;

2) договорам суперфиция на земельные участки муниципальной собственности, заключенные Примэрией муниципия Бэлць, также и отношениям суперфиция, вытекающие из этих контрактов;

3) договорам имущественного найма/аренды на земельные участки муниципальной собственности, заключенные Примэрией муниципия Бэлць, также и отношениям имущественного найма/аренды, вытекающие из этих договоров.

4. Требования настоящего Положения не исключают применения правовых положений Закона № 436/2006 о местном публичном управлении, Закона № 121/2007 об управлении публичной собственности и ее разгосударствлении, Гражданского Кодекса и других применимых законов.

5. Со дня вступления в силу настоящего Положения, применяются другие нормативные административные акты административно-территориальной единицы Бэлць в части, не противоречащей настоящему Положению.

6. Если административный акт, изданный Советом муниципия Бэлць, независимо от момента его принятия:

1) относится к имущественному найму/аренде земельного участка муниципальной собственности с правом застройки на нем недвижимого имущества, собственником которого становится наниматель, считается, что речь идет о суперфиции, а также,

2) в случае когда относится к имущественному найму/аренде/временной аренде земельного участка муниципальной собственности без права застройки на нем недвижимого имущества, считается, что речь идет об имущественном найме.

7. Индивидуальные административные акты, принятые местным публичным органом муниципия Бэлць, до вступления в силу настоящего Положения остаются в силе. Однако, они могут быть изменены или заменены с даты вступления в силу настоящего Положения, в соответствии с применимым законодательством.

8. Управление муниципальной собственности и земельных отношений обеспечит:

1) выявление и учет всех земельных участков обремененных законным суперфицием;

2) выявление суперфициаров;

3) отправление уведомлений в части правоотношений законного суперфиция, отношений договорного суперфиция или имущественного найма (в т.ч. оповестит о возврате имущества или об исполнении иных обязательств);

4) определение, сообщение и сбор периодических платежей. В связи с чем, обеспечит отправление уведомлений по оплате периодических платежей за законный суперфиций, за годовые периоды (начиная с 01.03.2019 года) и срок погашения платежей по истечению периода.

5) содействие в разработке земельных схем для установления площади земельного участка необходимой для обслуживания недвижимого имущества, зарегистрированного отдельно в разделе B, согласно ст. 29 ч. (3) Закона № 1125/2002.

6) определение срока суперфиция и регистрацию данного срока в регистре недвижимого имущества в случаях, предусмотренных ст. 29 ч. (5) Закона № 1125/2002.

7) в случае зданий, в которых есть несколько помещений с нежилым назначением, принадлежащих разным владельцам, будут рассчитаны периодические платежи в долях,

для каждого правообладателя, пропорционально принадлежащей площади, до тех пор, пока не будет доказано доли, представленные заинтересованными правообладателями.

9. Меры, предусмотренные в пункте 8, должны быть эффективными, рентабельными и позволять ежегодно обновлять данные о суперфициарах/нанимателях в базе данных.

10. По истечении 3-х месячного срока от льготного периода, предоставленного для уплаты причитающегося платежа, Управление муниципальной собственности и земельных отношений обеспечит передачу Юридическому управлению примэрии муниципия Бэлць имеющихся материалов для принятия необходимых мер по взысканию задолженностей и пени, а также, другие связанные с этим расходов и сопутствующих платежей.

Раздел II
Требования, применимые к законному суперфицию

11. Законный суперфиций возникает без договора, без издания индивидуального административного акта, но по требованию закона и может быть предъявлен третьим лицам с момента его регистрации в реестре недвижимого имущества. Суперфициары владеющими законным суперфицием не обязаны заключать договора суперфиция.

12. В случае, предусмотренном ст. 29, ч. (1) п. e) Закона № 1125/2002, право суперфиция устанавливается только на площади земельного участка, необходимую для обслуживания недвижимого имущества, зарегистрированной отдельно в разделе B. Конкретная площадь устанавливается решением Совета муниципия Бэлць.

13. С 1 января 2023 года, суперфициар, владеющий законным суперфицием согласно п. 2, п.п. 2), лит. d) или e) настоящего Положения, обязан оплачивать в местный бюджет годовой периодический платеж, за земельный участок, который принадлежит местному публичному управлению мун. Бэлць, в размере и порядке, установленных настоящим Положением.

14. От оплаты годового периодического платежа, предусмотренного в п. 13 освобождены:

1) бюджетные органы/учреждения, финансируемые из муниципального бюджета, публичные органы/учреждения на самофинансирование, учредителем которых является Совет муницпия Бэлць, муниципальные предприятия и коммерческие ассоциации с полным капиталом Совета мун. Бэлць – в части земельных участков муниципальной собственности, на которых расположено недвижимое имущество этих субъектов;

2) ассоциации совладельцев в кондоминиуме, жилищно-строительные кооперативы, ассоциации собственников приватизированных квартир, религиозные конфессии и их составные части, управляющие кладбищами – в отношении земельных участков муниципальной собственности, на которые они имеют право владения или пользования;

3) собственники квартир (помещений) в многоквартирных домах, жилых домов с несколькими приватизированными квартирами, которые не составляют многоквартирных домов, жилых домов (индивидуальный дом, дом отдыха), пристроек и огородов – в части земельных участков муниципальной собственности, на которых расположено недвижимое имущество этих субъектов;

4) концессионеры – в части земельных участков муниципальной собственности, на которых расположено недвижимое имущество, переданное в концессию;

5) частно-государственные партнеры – в части земельных участков муниципальной собственности, на которых расположено недвижимое имущество, переданное по частно-государственному партнерству.

15. Годовой периодический платеж, указанный в п. 13 настоящего Положения определяется с соблюдением Закона № 1308/1997.

16. Уведомление об уплате периодического платежа будет соответствовать ст. 120 Административного кодекса, иным применимым законодательным требованиям, а также и установит:

1) адрес и кадастровый номер земельного участка, его площадь;

2) формула расчета периодического платежа;

3) размер причитающегося периодического платежа на год, в леях (начиная с 1 января и до 31 декабря текущего года). В случае когда на соответствующий земельный участок, зданиями и помещениями владеют несколько суперфициаров, будет указана доля от периодического платежа (выраженная в долях или процентах, а также выраженная в леях) причитающаяся с каждого суперфициара;

4) установление сроков погашения долях периодических платежей (ежеквартально), при условии, что:

a) срок погашения первого платежа не должен предшествовать сроку направления уведомления суперфициару;

b) срок погашения любой доли не должа быть ранее последнего дня периода суперфиция, за который выплачивается взнос;

5) упоминание о начислении пени за просрочку платежа согласно ст. 942 Гражданского кодекса, в случае несвоевременной уплаты доли периодического платежа;

6) упоминание, что размер периодического платежа и срок погашения долей оплаты применяются для текущего года и последующих лет суперфиция за исключением случая когда Примэрия муниципия Бэлць отправит новое уведомление в соответствии с действующим законодательством;

7) упоминание, что уведомление сохраняет свою силу даже в случае изменения суперфициара и, что новый суперфициар обязан выплачивать периодический платеж за период, с которого он стал владельцем.

17. Уведомление по оплате периодического платежа доводится до суперфициарий обладающих законным суперфицием в соответствии с Административным кодексом и может быть им оспорено в законных условиях.

18. Суперфициарии, указанные в п. 2, подпункта 2), лит. a)-c) владеют и пользуются земельными участками на договорных условиях, действующих на 1 марта 2019 года, в т.ч. оплачивает плату за наем или плату за аренду, рассчитанную согласно соответствующим договорам.

19. С даты истечения срока действия договоров, действовавших на 1 марта 2019 года, если заинтересованные лица продолжают быть суперфициариями, в отношении земельных участков муниципальной собственности, обремененных суперфицием будет принято уведомление об уплате периодического платежа согласно п. 15. По запросу будут заключены договора суперфиция.

20. Каждый суперфициар который владеет законным суперфицием обязан согласно ст. 29 Закона № 1125/2002 и ст. 659 Гражданского кодекса оплачивать периодический платеж в размере, определяемом Советом муниципия Бэлць. Поэтому, каждый такой суперфициарий обязан быть проинформирован о размере периодического платежа, установленного для его суперфиция, за исключением лиц, указанных в пункте 14.

21. Любое лицо, которое приобретает недвижимое имущество, расположенное на земельный участок муниципальной собственности, обремененный законным суперфицием, становится суперфициарием (далее “последующий суперфициар”) и вступает в правовые отношения законного суперфиция, а также, обязан выплачивать периодический платеж и обязан запрашивать размер периодического платежа, установленного для его суперфиция, за исключением лиц, указанных в пункте 14.

22. Суперфициарий, который обладает законным суперфицием может потребовать ее замену право суперфиция, установленном по договору, с применением других глав настоящего Положения, за исвключением того, что в целях соблюдения требований ст. 77 Закона № 436/2006 о местном публичном управлении, такой договор не считается правовым актом распоряжения.

23. Обладатели, указанные в ч. (2^1) ст. 29 Закона № 1125/2002, в редакции Закона № 171/2019, могут потребовать замены законного суперфиция на договор суперфиция на безвозмездной основе.

Раздел III
Требования, применимы к договорам суперфиция и найма

24. Договора суперфиция на земельные участки муниципальной собственности, занятые капитальными строениями, зарегистрированные отдельно в разделе В (за исключением временных строений) или зарегистрированные отдельно в разделе С регистра недвижимого имущества, а также, договора найма на земельные участки использованные под незарегистрированные (временного характера) конструкции или как свободные, под другие нужды (благоустройство, пути доступа, парковки, террасы, строительная площадка на время строительства и т.д.), заключаются по решению Совета муниципия Бэлць.

При заключении договора суперфиция на зарегистрированные строения коммерческого вида, Управлением архитектуры и градостроительства предоставляется заключение о соответствии объекта с первоначально выданными разрешительными документами на их строительство.

Сроки суперфиция земельных участков муниципальной собственности устанавливаются в следующем порядке:

a) для объектов введенных в эксплуатацию – до 5-ти лет;

b) для объектов незавершенного строительства – до 3-х лет;

c) для свободных участков переданных под строительство – до 3-х лет.

Сроки найма земельных участков муниципальной собственности устанавливаются до 5-ти лет.

25. Передача в суперфиций земельного участка на котором предстоит воздвигнуть здание или сооружение и незастроенной площади, необходимой в соответствии с характером либо назначения здания или сооружения для обеспечения его нормальной эксплуатации, а также, передача в найм свободных земельных участков осуществляется только с согласия Совета муниципия Бэлць и договора суперфиция и найма заключаются по результатам торгов на публичный аукцион.

На земельный участок, который по своим параметрам и расположению не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества, торги на права суперфиция или права найма осуществляются посредством публичного аукциона между обладателями смежных земель. В случае наличия лишь одного обладателя смежных земель данная процедура осуществляется путем прямых торгов (переговоров).

26. Продление срока суперфиция/найма в условиях, установленных ранее, а также, уступка или переоформление договора суперфиция/найма будет осуществляться по решению Совета муниципия Бэлць, путем заключения дополнительного соглашения к договору.

27. Договора должны содержать следующие условия:

1) срок суперфиция/найма;

2) порядок оплаты периодического платежа/найма, срок погашения долей и право Совета муниципия Бэлць на увеличение в одностороннем порядке периодического платежа/найма в соответствии с действующим законодательством;

3) обязательства по оплате периодического платежа и пени за просрочку будут сохраняться в отношении суперфициаров до тех пор, пока суперфициары или последующие приобретатели строения уведомят примэрию мун. Бэлць о суброгации прав и обязанностей с предоставлением данных нового правообладателя;

4) Совет муниципия Бэлць не гарантирует правообладателю от выселения и не гарантирует каких-либо характеристик муниципальной земли;

5) Совет муниципия Бэлць не обязан проводить или покрывать какие-либо ремонтные работы или инвестиции, связанные с земельными участками муниципальной собственности, обремененные суперфицием, или строением, либо временным строением правообладателя;

6) Совет муниципия Бэлць не обязан возмещать правообладателю какое-либо улучшение или строение, которое муниципий получает в собственность по истечении срока действия договора или прекращения правоотношений на ином основании. По своему

выбору, по истечению срока договора, Совет муниципия Бэлць может потребовать сноса любых улучшений или построек, выполненых на земельный участок муниципальной собственности, за счет суперфициара/нанимателя;

7) при досрочном расторжении договорных правоотношений найма, любая из сторон имеет право на расторжение имущественного найма с предварительным уведомлением об этом за 3 месяца до истечения срока, если есть законные основания для расторжения.

28. Любые отступления от условиях пункта 27, в ущерб местного публичного управления муниципия Бэлць имеют юридическую силу только после одобрения Совета муниципия Бэлць.

29. Устанавливается, что в целях соблюдения требований ст. 77 Закона № 436/2006 о местном публичном управлении:

1) договора суперфиция, за исключением тех, что указаны в пункте 22, являются правовыми актами распоряжения;

2) договора имущественного найма являются правовыми актами управления.

30. Размер платы за наем по договорам найма будет определятся в соответствии с Законом РМ о нормативной цене и порядке купли - продажи земли № 1308 - XIII от 25.07.1997 года и Постановления Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 года «Об утверждении Положения о купле - продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», согласно приложению № 1.

31. Размер периодического платежа по договорам суперфиция будет определятся в соответствии с Законом РМ о нормативной цене и порядке купли - продажи земли № 1308 - XIII от 25.07.1997 года, Постановления Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 года «Об утверждении Положения о купле - продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков» и установленных коэффициентов, согласно приложению № 2.

Тарифы, коэффициенты и % начисления за супефиций будут утверждаться ежегодно по решению Совета муниципия Бэлць.

При изменении тарифов, коэффициентов и % начисления за суперфиций, будет заключено дополнительное Соглашение к договору суперфиция.

32. Договора найма на земельные участки муниципальной собственности оформляются в соответствии с типовым договором найма, согласно приложению № 3.

33. Договора суперфиция на земельные участки муниципальной собственности оформляются в соответствии с типовым договором суперфиция, согласно приложению № 4.

Раздел IV
Порядок передачи земельных участков муниципальной собственности в суперфиций или имущественный найм

34. Передача земельных участков в суперфиций или имущественный найм осуществляется в рамках требования ст. 77 ч. (2) Закона № 436/2006 года о местном публичном управлении. Определения супефициария или нанимателя свободных земельных участков производится путем публичных аукционов.

35. Публичный аукцион по отбору суперфициария или нанимателя земельных участков муниципальной собственности проводится аукционной комиссией, назначенной по распоряжению примара мун. Бэлць.

36. Подготовка документов, проведение и свод результатов публичного аукциона осуществляется фирмой, с которой заключен договор на предоставление этих услуг.

37. Размер стоимости права суперфиция и права найма по лотам, выставляемых на публичный аукцион определяется аукционной комиссией, но не может быть меньше чем предложенная стоимость установленной лицензионной фирмой в области оценки недвижимого имущества.

38. Процесс проведения публичного аукциона осуществляется в соответствии с требованиями Постановления Правительства № 136 от 10.02.2009 года.

Раздел V
Заключительные положения

39. Настоящее Положение вступает в силу со дня его опубликования в Реестре локальных актов.

40. В отношении периода осуществления законного суперфиция с 1 марта 2019 года и до утверждения настоящего Положения будет взыматься арендная плата за пользование земельными участками муниципальной собственности согласно ст. 10^1 Закона № 1308/1997, без начисления пени.

41. Арендаторы обязаны оплачивать арендную плату согласно действующим договорам аренды за весь период до момента перезаключения договоров.

Приложение № 1 к Положению

Р А С Ч Ё Т

за наем прилегающих земельных
участков муниципальной собственности

Расчет осуществлен в соответствии с Законом о нормативной цене и порядке купли - продажи земли № 1308 - XIII от 25.07.1997 года, с последующими изменениями и дополнениями и Постановлением Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 года «Об утверждении Положения о купле - продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», с последующими изменениями и дополнениями. Минимальный размер платы за наём имущества муниципальной собственности устанавливается в соответствии с Законом о государственном бюджете на текущий год и с учетом рыночного коэффициента (К4), применяемого по договоренности сторон в зависимости от месторасположения нанимаемого объекта согласно экономико-планировочных зон утвержденное решением Совета мун. Бэлць № 6/66 от 25.09.2008 года, с последующими изменениями и дополнениями

Нц = Т х Б х Пл х К

Нц – нормативная цена земли, в леях

Т – тариф для расчета нормативной цены земли (на 1 балл-гектар) в черте населенного пункта (за исключением приусадебных земельных участков) – **36169,48 лея**

Б – средний бонитет почвы, установленный по республике для прилегающих земельных участков под строительство – **65 баллов**

Пл – площадь прилегающего земельного участка, в га

К – коэффициенты, используемые при расчете цены продажи прилегающих земельных участков в зависимости от места их расположения и инженерного обустройства:

Зона	I (Центр)	II (Центральная зона)	III (Пригород/периферия)
Коэффициент	1,75	1,3	1,12

Пн = % х Нц

Пн – плата за наем прилегающих земельных участков, в леях

% - может применяться по решению Совета мун. Бэлць от 2% до 10% от нормативной стоимости

Нц – нормативная цена земли, в леях

$К_4$ – рыночный коэффициент, применяемый в зависимости от месторасположения нанимаемого объекта согласно экономико-планировочных зон

Зона	I (Центр)	II (Центральная зона)	III (Пригород/периферия)
рыночный коэффициент ($К_4$)	2,0	1,5	1,0

Приложение № 2 к Положению

Р А С Ч Ё Т

за суперфиций прилегающих земельных
участков муниципальной собственности

Расчет осуществлен в соответствии с Законом о нормативной цене и порядке купли - продажи земли № 1308 - XIII от 25.07.1997 года, с последующими изменениями и дополнениями и Постановлением Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 года «Об утверждении Положения о купле - продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», с последующими изменениями и дополнениями.

Нц = Т х Б х Пл х К

Нц – нормативная цена земли, в леях

Т – тариф для расчета нормативной цены земли (на 1 балл-гектар) в черте населенного пункта (за исключением приусадебных земельных участков) – **36169,48 лея**

Б – средний бонитет почвы, установленный по республике для прилегающих земельных участков под строительство – **65 баллов**

Пл – площадь прилегающего земельного участка, в га

К – коэффициенты, используемые при расчете цены продажи прилегающих земельных участков в зависимости от места их расположения и инженерного обустройства:

Зона	I (Центр)	II (Центральная зона)	III (Пригород/периферия)
Коэффициент	1,75	1,3	1,12

Пп = % х Нц х Ку

Пн – периодический платеж за суперфиций земельных участков, в леях

% - применяется согласно нижеприведенной таблице, в соответствии с видом зарегистрированного строения на земельном участке:

Виды зарегистрированных строений

№ п/п	Виды строения	Описание вида строения	%
Строения, зарегистрированные отдельно в разделе В в РНИ			
1	Clădire de producere	Здание, предназначенное для производственной деятельности или изготовления какого-либо товара или материалов	1,5
2	Clădire administrativă	Месторасположения центральной, местной публичной власти, государственного учреждения, офисного здания, здания банка, предприятий и страховых компаний и т.д. К этой категории также относятся административные здания промышленных комплексов	10

3	Construcție comercială, prestarea serviciilor	Строения, главным образом используемые для торговли, обслуживания населения и как точки общественного питания	10
4	Construcție de cultură și agrement	Библиотека, дом культуры, музей, театр, выставочный зал, развлекательный центр, клуб, кинотеатр и др.	Не менее 1,5
5	Construcție de învățămînt și educație	Здание высшего или среднего учебного заведения, школы, дошкольного учреждения, ясли и др.	
6	Construcție de sănătate, asistență social	Клиника, поликлиника, диагностический центр, больница, лечебно-профилактический диспансер	
7	Construcție sportive	Общий или специализированный центр	1,5
8	Construcție de turism	Мотель, кабана, база отдыха и др.	10
9	Garaj	Строение для единиц частного или общественного транспорта, в качестве основного объекта недвижимого имущества: - Гараж в составе ГСК - Другие (металлические или капитальные)	 1,5 1,5-5
10	Depozit	Здание под склады различного назначения (сырье, полуфабрикаты, готовая продукция и другое)	3
11	Construcție cu destinație comunală	Сооружение для гражданских мероприятий, гостиницы, бани и др.	10
12	Construcție cu funcții comasate	Сооружение для производства и торговли, отдыха и спорта и др.	10
13	Construcție nefinalizată	Объекты незавершенного строительства	10
14	Construcție accesorie	Строение, прочно связанное с землей для специфических мероприятий, которые являются вспомогательными к основной функции основного строения, и которые прилегают к основному строению, создавая, таким образом, вместе отдельную функциональную единицу.	3
15	Construcție	Здание, которое не может быть классифицировано согласно вышеперечисленным наименованиям	10
Помещения, зарегистрированные отдельно в разделе С в РНИ			
1	Nelocativă	Помещение различного назначения, имеющее отдельный выход (на улицу, общий коридор, лестничную площадку и др.) и не является жилым.	10

* в случае осуществления деятельности торговли в других видах строений, применяется % начисления оплаты в размере 10%;
** при расчете оплаты, в случае если % начисления является меньшим, чем установленный ранее в договоре аренды, применяется %, установленный по договору аренды;
***если на одном земельном участке зарегистрировано несколько видов строений, применяется % начисления оплаты по виду строения с превышающей площадью, за исключением – торговых объектов;

Нц – нормативная цена земли, в леях

Ку – увеличенный коэффициент, который применяется согласно нижеустановленным условиям:
К строениям, у которых фасадная часть объекта выходит на следующие улицы:
- ул. Индепенденцей;
- ул. Штефан чел Маре ши Сфынт;

- пл. Василе Александри;
- ул. Пушкина;
- ул. Михаил Садовяну;
- ул. Михай Витязул;
- ул. Николай Йорга;
- ул. 1 Май;
- ул. Киевская;
- ул. Болгарская;
- ул. Александру чел Бун;
- ул. Иван Колесов;
- ул. Каля Ешилор;
- ул. Дечебал

применяется увеличенный коэффициент (Ку) в соответствии с размером площади земельного участка, а именно:

a) до 20 кв.м. – 2,5;
b) от 21 кв.м. до 50 кв.м. – 2,0;
c) от 51 кв.м. до 100 кв.м. – 1,5;
d) для площадей, превышающих 100 кв.м., данный коэффициент не применяется.

Приложение № 3 к Положению

CONTRACT

DE LOCAŢIUNE A TERENURILOR nr._____

Mun. Bălți „____” _____ 20___

1.1.Primăria mun. Bălți, reprezentată de primarul _____, care activează în baza Legii R.M. privind administrația publică locală nr. 436-XVI din „28” decembrie 2006, în calitate de **Locator**, pe de o parte, şi

1.2. _____,

(denumirea întreprinderii)

reprezentată de _____

(funcția, numele, prenumele)

care activează în baza _____

(denumirea documentului)

în calitate de **Locatar**, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul Contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Prezentul contract este încheiat în baza **Deciziei Consiliului Municipal Bălți** Nr. _____ din “____” _____ 20____ .

1.2. Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea în posesiune şi folosinţă temporară, cu plată, a terenului cu suprafața de _____ ha, nr. cadastral _____, amplasat în mun. Bălți _____, conform planului anexat, care este parte integrantă a prezentului contract (anexa 1).

1.3. Terenul luat în locațiune va fi folosit pentru amplasarea construcțiilor cu caracter provizoriu.

II. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Termenul Contractului de locaţiune se stabileşte de la "___" _____20__ pînă la "___" _____20__, fără a putea fi prelungit, cu excepția cazurilor când ambele părți își exprimă dorința de a prelungi conractul printr-un preaviz de 3 luni până la expirarea acestuia.

III. CUANTUMUL CHIRIEI ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

3.1. Pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de ____% din prețul normativ al terenului, conform calculului (anexa nr. 2), care este parte integrantă a Contractului de locațiune. Cuantumul chiriei include taxa pe valoare adăugată.

3.2. În cazul neachitării chiriei în termenele stabilite de prezentul Contract se aplică penalități în mărime de 0,5 % din suma plăţii neachitate pentru fiecare zi de întîrziere.

3.3. În cazul modificării valorii tarifului de bază pentru chiria anuală a 1 m^2 de teren și coeficienților stabiliți de Legea bugetului de stat pentru determinarea cuantumului minim al chiriei bunurilor proprietate publică, locatorul este în drept să modifice plata pentru chirie prin întocmirea Acordului adițional la contract.

3.4. Dacă Locatarul nu a efectuat plata în modul stabilit și intervine majorarea majorarea cuantumului chiriei, acesta va fi obligat să achite plata potrivit noului cuantum, începând cu data survenirii obligației contractuale de plată (a datoriei).

3.5. Chiria se achită anual până la data de „____”_____202_ fără o notificare suplimentară sau la cererea Locatorului și se reflectă în următorul tabel:

Perioada	Prețul normativ al terenului (lei)	Calculat (lei)	Bonul de plată ce confirmă achitarea

IV. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

4.1. Locatorul are drepturile conferite lui în baza legii și de prezentul contract, inclusiv de a pretinde plata chiriei la termenele convenite prin prezentul contract.

4.2. Locatorul are dreptul să inițieze modificarea sau rezoluțiunea prezentului contract (numai în condițiile Legii și contractului).

4.3. Locatorul are dreptul să efectueze periodic controlul utilizării terenului transmis în locațiune. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract el poate obliga Locatarul să înlăture încălcările comise.

4.4. Locatorul se obligă:

- să transmită Locatarului în termen de ____ zile de la data intrării în vigoare a Contractului de locaţiune terenul închiriat, cu întocmirea actului de primire-predare (anexa 3), care este parte integrantă a Contractului.

- să nu atribuie terenul respectiv altor persoane fizice sau juridice până la încetarea contractului.

4.5. Locatorul are obligația de a garanta Locatarului folosința liniștită și utilă a terenului.

4.6. Locatarul poate folosi terenul în condițiile legislației în vigoare fără a aduce atingere drepturilor terților.

4.7. Locatarul are dreptul de a folosi suprafața de teren potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului.

4.8. Locatarul are dreptul să ceară rezoluțiunea sau modificarea contractului de locațiune în condițiile prevăzute de Lege.

4.9. Locatarul se obligă:

4.9.1. să achite la timp chiria;

4.9.2. să folosească terenul închiriat, conform destinației indicate în contract și să le mențină într-o stare bună;

4.9.3. să respecte Regulile de menținere a curățeniei și ordinii pe teritoriul municipiului Bălți aprobate prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/60 din 30.04.2015 și să încheie cu întreprinderea specializată un contract privind salubrizarea terenului și a celui adiacent;

4.9.4. să nu subînchirieze terenul închiriat;

4.9.5.să restituie Locatorului terenul închiriat în termen de 10 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune în starea corespunzătoare clauzelor contractului (starea inițială);

4.9.6. să achite la timp impozitul și alte plăți prevăzute de legislația în vigoare.

4.9.7. În cazul rezoluțiunii preventive a contractului de locațiune, părțile sunt obligate să comunice în scris, nu mai tîrziu de 3 luni înaintea finisării termenului contractului, despre eliberarea terenului închiriat.

V. CONDIȚIILE DE MODIFICARE ȘI REZOLUȚIUNE A CONTRACTULUI

5.1. Modificarea clauzelor Contractului de locațiune, prelungirea sau rezoluțiunea lui se efectuează în condițiile prevăzute de lege.

5.2. Contractul de locațiune poate fi rezolvit la cererea părților în următoarele cazuri:

5.2.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului Contract;

5.2.2. folosirea terenului închiriat de către Locatar în alte condiții și scopuri decît cele stipulate în prezentul Contract;

5.2.3. subînchirierea terenului închiriat care constituie obiectul prezentului Contract;

5.2.4. nerespectarea regulilor de exploatare a terenului închiriat, precum și a celor sanitare și antiincendiare;

5.2.5. neachitarea chiriei în decursul a __30__ zile din ziua expirării termenului stabilit.

VI. CONDIȚII SPECIALE

6.1. În cazul prolongării contractului de locaţiune pe un termen nou, în cazul îndeplinirii condiţiilor prevăzute la p.2.1. al acestui contract, perioada de timp, în care Locatarul ocupă terenul fără contract de locaţiune, Locatarul este obligat să achite plata pentru locaţiune, conform tarifelor în vigoare.

6.2. Locatarul este obligat să achite, conform tarifului în vigoare perioada de timp, în care Locatarul a ocupat terenul fără contract de locaţiune (după rezilierea contractului), pînă la momentul transmiterii terenului Locatorului (cu întocmirea actului de predare-primire).

VII. DISPOZIŢII FINALE

7.1. Contractul de locaţiune şi modificările lui, cu termen de valabilitate nu mai mare de 3 ani, se înregistrează în registrul secretarului Consiliului municipal Bălţi, în alte cazuri, cu termen mai mare de 3 ani, se înregistrează în Registrul Bunurilor Imobile la Oficiul Cadastral Teritorial.

7.2. Modificările şi completările în prezentul Contract vor fi efectuate cu acordul ambelor părţi.

7.3. În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale părţile poartă răspundere în conformitate cu legislaţia Republicii Moldova.

7.4. Litigiile apărute la încheierea, executarea, modificarea clauzelor şi rezilierea Contractului se examinează de instanţa judecătorească competentă.

7.5. Contractul este întocmit în __2__ exemplare identice, fiecare avînd aceeaşi putere juridică.

VIII. RECHIZITELE BANCARE ŞI ADRESELE JURIDICE ALE PĂRŢILOR

Locatorul	**Locatarul**
(Adresa juridică)	(Adresa juridică)
(Rechizitele bancare)	(Rechizitele bancare)
Locatorul	**Locatarul**
(funcţia, semnătura, numele)	(funcţia, semnătura, numele)
L.Ş.	L.Ş.

Приложение № 4 к Положению

Contract de superficie Nr._____

din „____”_____ mun. Bălți

Primăria municipiului Bălți în persoana, _____ care acţionează în baza Legii R.M. privind administraţia publică locală nr. 436-XVI din „28” decembrie 2006, denumit în continuare „Proprietar”, pe de o parte, şi _____, în persoana administratorului_____ , denumit în continuare „Superficiar”, pe de altă parte, ambele numite în continuare – „Părţi”,

în temeiul prevederilor Codului civil (republicat la 01.03.2019), Legii Republicii Moldova nr.133 din 15.11.2018 „Privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative”, Deciziei Consiliului mun. Bălți nr.____ din „____”_____, au încheiat prezentul Contract, privind următoarele:

I. Obiectul contractului

Prin prezentul contract, „Proprietarul”, consimte existenţa (constituirea) dreptului de superficie al „Superficiarului”, asupra terenului/sau părţii din terenul (în continuare Teren) nr. cadastral cu suprafaţa de _____ **ha**, situat în mun. Bălți, str. _____, pentru_____, conform planului anexat.

Terenul conform datelor cadastrului funciar aparţine domeniului _____ al municipiului Bălți.

II. Redevenţa

2.1.La încheierea contractului, „Părţile” stabilesc că pentru folosirea „Terenului”, „Superficiarul” plăteşte „Proprietarului” o redevenţă de _____ lei, calculată şi stabilită conform prevederilor deciziei Consiliului mun. Bălți nr._____ din „____”_____.

2.2. Redevenţa se achită de "Superficiar" trimestrial în rate eşalonate şi nu mai târziu de ultima zi a trimestrului.

2.3. În cazul nerecalculării redevenţei, "Superficiarul" va achita, reieşind din cuantumul stipulat la p. 2.2.

2.4. În cazul modificării legislaţiei, modificării tarifului, coeficienţilor şi % de calcul stabiliți anual de Consiliul municipal Bălți, precizării suprafeţei terenului asupra căruia se extinde dreptul de superficie sau ţinându-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii, redevenţa poate fi ajustată, în baza unui acord-adiţional încheiat între „Părţi”.

2.5. În cazul recalculării, acordul-adiţional de stabilire a noului cuantum se anexează la prezentul contract şi constituie o parte componentă a acestuia.

2.6. În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează achitarea penalităţii stabilite pentru fiecare zi de întârziere, în mărime de 0,5%.

2.7. Dacă „Superficiarul” nu a efectuat plata în modul stabilit şi intervine majorarea cuantumului redevenţei, acesta va fi obligat să achite plata potrivit noului cuantum, începând cu data survenirii obligaţiei contractuale de plată (a datoriei).

III. Durata contractului

3.1. Dreptul de superficie în baza prezentului contract subzistă pe un termen de _____ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficie. Actul adiţional de reînnoire a superficiei va cuprinde şi actualizarea cuantumului redevenţei.

IV. Drepturile superficiarului

4.1.„Superficiarul" poate folosi terenul în condiţiile legislaţiei în vigoare şi ale deciziei Consiliului municipal Bălți nr._____ din „_____"_____, fără a aduce atingere drepturilor terţilor.

4.2.„Superficiarul" are dreptul de a folosi terenul potrivit destinaţiei sale, dobândind în acest sens şi posesia asupra terenului, precum şi dreptul de a dispune de substanţa terenului în limitele impuse de necesitatea exploatării construcţiei existente pe acesta.

V. Obligaţiile superficiarului

„Superficiarul" se obligă:

5.1.Să folosească terenul conform destinaţiei indicate şi în limitele stabilite în contract, precum şi să întreţină construcţia ca un bun proprietar, inclusiv având obligaţia de conservare.

5.2.Să achite redevenţa în volumul, termenele şi ordinea prevăzută de contract.

5.3.Să preavizeze în scris Proprietarul despre intenţia de vânzare a imobilului amplasat pe teren, cu treizeci de zile înainte.

5.4.Să păstreze ori, după caz să asigure, pe cheltuiala sa conectarea la reţelele tehnice şi să prevadă posibilitatea exploatării lor, în coordonare cu serviciile specializate. Să efectueze amenajarea complexă a Terenului.

5.5.Să respecte sarcinile legale cu privire la protecţia mediului şi să asigure buna vecinătate.

5.6.Să achite impozitul pe bunurile imobiliare în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

5.7.Să respecte Regulile de menținere a curățeniei și ordinii pe teritoriul municipiului Bălți aprobate prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/60 din 30.04.2015 și să încheie cu întreprinderea specializată un contract privind salubrizarea Terenului şi a celui adiacent.

5.8.Să suporte cheltuielile aferente contractării superficiei şi îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară (înregistrarea în registrul bunurilor imobile).

5.9.Obligațiile de plată a redevenței și penalității de întîrziere vor subzista față de superficiari, pînă cînd superficiarii sau dobînditorii subsecvenți ai construcției vor notifica Primăria municipiului Bălți despre subrogarea în drepturi și obligații și comunica datele noului titular de drept.

5.10.Să transmită prezentul Contract Organului cadastral teritorial în termen de trei luni de la data încheierii, pentru înregistrarea dreptului de superficie în Registrul bunurilor imobile.

VI. Drepturile proprietarului

6.1.Proprietarul are dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor „Superficiarului" constituite prin prezentul contract şi cele conferite lui în baza legii şi de a pretinde plata redevenţei la termenele convenite prin prezentul contract.

6.2.Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul, verificând obligaţiunile asumate de Superficiar.

VII. Obligaţiile proprietarului

7.1.„Proprietarul" se obligă:

71.1.Să transmită terenul în natură la timp în baza unui act.

7.1.2.Să nu atribuie terenul respectiv altor persoane fizice sau juridice până la expirarea termenului de valabilitate al prezentului contract.

VIII. Servituţi, alte condiţii

8.1.„Proprietarul" nu garantează „Superficiarul" contra evicţiunii şi nu garantează careva caracteristici ale „Terenului".

8.2.„Proprietarul" nu este obligat să efectueze sau să acopere niciun fel de reparaţii sau investiţii aferente „Terenului" grevat de superficie sau construcţiei ori construcţiei provizorii a titularului de drept.

8.3.„Proprietarul" nu este obligat să despăgubească „Superficiarul" pentru orice îmbunătăţire sau construcţie pe care o primeşte în proprietate la expirarea contractului ori încetare a raportului juridic pe alt temei. La alegerea sa, la expirarea contractului, „Proprietarul" poate cere demolarea oricăror îmbunătăţiri sau construcţii efectuate pe „Teren", pe cheltuiala „Superficiarului".

8.4.Obligaţiile de plată a redevenţei, dobânzii de întârziere subzistă faţă de „Superficiar", până când „Superficiarul" sau dobânditorul subsecvent vor notifica "Proprietarul" despre subrogarea în drepturi şi obligaţii şi comunica datele noului titular de drept.

8.5.Proprietarul" acordă depline puteri şi împuterniciri "Superficiarului" să efectueze înregistrarea dreptului de superficie asupra „Terenului" la Agenţia Servicii Publice, inclusiv împuternicirea pentru depunerea cererii de recepţie şi de verificare a lucrărilor cadastrale.

IX. Răspunderea contractuală

9.1.„Superficiarul" este obligat să plătească „Proprietarului" penalităţi de întârziere în cuantum de 0,5% din redevenţa anuală pentru fiecare zi de întârziere, în cazul în care execută cu întârziere obligaţia de plată a redevenţei.

9.2.În cazul încălcării de către „Superficiar" a condiţiilor prezentului contract (cu excepţia primului aliniat al pct. IX) este obligat să plătească „Proprietarului" o amendă în cuantum de 10% din redevenţa anuală, cu posibilitatea de rezoluţiune a contractului la cererea „Proprietarului".

X. Încetarea contractului

10.1.Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- la expirarea termenului, dacă „Părţile" nu hotărăsc prelungirea, ori dacă a intervenit rezoluţiunea prezentului contract;
- prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleaşi persoane;
- prin pieirea construcţiei;
- în alte cazuri prevăzute prevăzute de lege.

10.2.Părţile pot cere rezoluţiunea contractului în condiţiile legislaţiei Republicii Moldova.

XI. Impedimentul justificator

11.1.Impedimentul justificator exonerează părţile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor asumate prin prezentul contract.

11.2.Prin impediment justificator se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, adică în afara controlului debitorului şi dacă debitorului nu i se putea cere în mod rezonabil să evite sau să depăşească impedimentul ori consecinţele acestuia, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să-şi execute obligaţiile asumate.

11.3.Impedimentul justificator va fi interpretat în conformitate cu legislaţia aplicabilă a Republicii Moldova.

11.4.Partea care invocă impedimentul justificator trebuie să anunţe cealaltă parte în termen de 15 zile de la data apariţiei respectivului caz şi, de asemenea, de la încetarea acestui caz. Dacă nu procedează la anunţarea, în termenele prevăzute mai sus, a începerii şi încetării cazului de impediment justificator, partea care îl invocă va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin neanunţarea în termen.

11.5.În cazul când împrejurările care obligă la suspendarea executării prezentului contract se prelungesc o perioadă mai mare de şase luni, fiecare parte poate cere rezoluţiunea contractului.

XII. Litigii

12.1.Litigiile ce decurg din acest contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiinţarea prezentului contract se vor soluţiona de către instanţele judecătoreşti competente ale Republicii Moldova, în conformitate cu legislaţia Republicii Moldova, după notificarea şi încercarea de soluţionare a disputelor pe cale amiabilă.

XIII. Dispoziţii finale

13.1.Prezentul contract este perfectat în limba de stat, în trei exemplare. Primul exemplar revine –„Proprietarului", al doilea – „Superficiarului", iar al treilea Agenţiei Servicii Publice. Toate trei exemplare au aceiaşi putere juridică.

13.2.Partea integrantă a prezentului contract sunt următoarele documente:

1). Decizia Consiliului municipal Bălţi nr._____ din „____"_____.

2). Planul lotului de pământ, în scara 1:_____ .

3). Actul de predare-preluare.

13.3.Contractul intră în vigoare din momentul semnării lui de către Părţi şi reprezintă voinţa Părţilor.

13.4.Toate modificările şi completările la prezentul contract, inclusiv în caz de subrogare, vor însuşi putere juridică, după semnarea şi aprobarea acordurilor-adiţionale de către persoanele împuternicite ale „Părţilor" şi persoanele interesate (în cazul subrogării), în modul stabilit pentru prezentul contract.

13.4.Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcţiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului, cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte.

XIV. Adresele juridice, rechizitele şi semnăturile părţilor

„Proprietar" Mun. Bălți, piața Independenței, 1	„Superficiar" Republica Moldova, MD- , str.
c/f 1006601000037 Banca beneficiară: Ministerul Finanţelor Trezoreria de Stat Codul băncii: TREZMD2X Contul bancar: 226602 Codul IBAN: MD52TRGDAA14153203000000	cod fiscal IBAN în B.C. „ " S.A.,
Din partea Proprietarului	Din partea Superficiarului
Primar	**Administrator**
_____ *(semnătura, numele, prenumele)*	_____ *(semnătura, numele, prenumele)*
L. Ş.	*L. Ş. (pentru persoana juridică)*

În cazul modificării unor date ale prezentului contract, partea înştiinţează partea opusă în termen rezonabil, respectând prevederile pertinente ale Codului administrativ şi ale Codului civil al Republicii Moldova.