



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____

от _____ 2023 г.

Проект
Перевод

О рассмотрении представления
Территориального бюро Бэлць Государственной канцелярии РМ
№ 1304/ОТ₁-635 от 30.10.2023 года

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 собственностью 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, Постановления Правительства № 1428/2008 «Об утверждении Положения о купле-продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», во исполнение решения Совета мун. Бэлць № 12/13 от 29.07.2022 г. «Об утверждении Положения по установлению правоотношений суперфиция и найма, объектами которых являются земли муниципальной собственности» с последующими изменением и дополнениями», рассмотрев заявления юридических и физических лиц с представленными документами в рамках заседания земельной комиссии (Протокол № 9 от 08.09.2023 г.), на основании представления Территориального бюро Бэлць Государственной канцелярии РМ № 1304/ОТ₁-635 от 30.10.2023 года, -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Удовлетворить частично представление Территориального бюро Бэлць Государственной канцелярии РМ № 1304/ОТ₁-635 от 30.10.2023 года.
2. Аннулировать пункты 10, 11, 12 из приложения № 1 решения Совета муниципия Бэлць № 9/17 от 26.09.2023 года «О заключении договоров суперфиция и найма на земельные участки муниципальной собственности».
3. Настоящее решение может быть оспорено в суде Бэлць (местонахождение: центр, ул. Хотинская, 43) в 30-дневный срок со дня сообщения, согласно положениям Административного кодекса Республики, Молдова № 116/2018.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды, по праву и дисциплине.

Председательствующий на XIV
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета муниципия Бэлць

Ирина Сердюк



CONTROL

CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA
OFICIUL TERITORIAL BĂLȚI
Reprezentantul Guvernului în teritoriu

Nr. 1304/OT1- 635

din 30 octombrie 2023

Doa P. Schivrea
D. V. Balon
Spe executor
30.10.23.

✓ *Consiliului municipal Bălți*
mun. Bălți, str. Independenței 1

NOTIFICARE

Prin prezenta, în temeiul art. 63 și 64 Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, precum și în temeiul prevederilor Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 845/2009, Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a efectuat controlul de legalitate asupra *Deciziei nr. 9/17 din 26.09.2023 „Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor proprietate municipală.”*

Ca urmare a exercitării controlului asupra actului indicat, au fost constatate abateri de la prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Codului Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, Legea 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, Codul administrativ al Republicii Moldova aprobat prin Legea 116/19.07.2018.

Prin Decizia 9/17 din 26.09.2023 Consiliul mun. Bălți a decis încheierea contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor proprietate municipală.

Urmare a controlului de legalitate, în anexa nr. 1 și 2 la Decizia menționată au fost identificate loturi de teren pentru care s-a decis încheierea contractelor de suprafață/locațiune cu admiterea abaterilor de la legislația în vigoare.

Menționăm la caz, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenurile cu nr. cadastrale 0300201.121 (str. Alexandru cel Bun nr. 38) și 0300302.050 (str. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 27) aparțin cu drept de proprietate Republicii Moldova.

CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂLȚI	
DIRECȚIA SECRETARIAT	
Nr. de intrare	03-06/3803
30	10/2023

MD-3121, Bălți
str. Libertății nr.10

Telefon: +373 231 2 30 56
e-mail: otc_balti@gov.md

Astfel, în conformitate cu prevederile *art. 14 alin. (2) lit. b), c) și d) din Legea nr. 436/2206 privind administrația publică locală*, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe:

b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului);

c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii;

d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

De asemenea, *alin. (1) și (2) art. 74 din Legea privind administrația publică locală* stabilește: „constituie patrimoniul unităților administrativ-teritoriale bunurile mobile și imobile proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), raionului și unității teritoriale autonome Găgăuzia, precum și drepturile și obligațiile lor cu caracter patrimonial. Bunurile proprietate a unităților administrativ-teritoriale de nivelurile întâi și al doilea se împart în bunuri ale domeniului public și ale celui privat.

Autoritățile publice locale executive asigură, în condițiile legii, delimitarea inclusiv după apartenență și pe domenii și evidența separată a bunurilor din domeniul public și cel privat, în condițiile *art. 74 alin. (4) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice și Hotărârii Guvernului nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică*.

De asemenea, conform normelor *art. 500 alin. (1), (2) Cod civil al Republicii Moldova*, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. (*art. 501 alin. (1), (2) Cod civil*)

Potrivit *art. 4 alin. (1) Legea nr. 29/05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice*, proprietatea publică se constituie din totalitatea bunurilor domeniului public și domeniului privat ce aparțin cu drept de proprietate statului și unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra acestora aparținând Guvernului sau autorităților

deliberative ale administrației publice locale/autorității deliberative a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Așadar, legislația națională expres prevede competența autorităților administrației publice locale în vederea administrării proprietății unității administrativ-teritoriale și competența Guvernului în vederea administrării proprietății statului.

Totodată, *art. 57 alin. 2 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile* stabilește expres că înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează în baza unei hotărâri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

Menționăm, că au fost constatate abateri la încheierea contractului de suprafață pentru terenul cu nr. cadastral 0300205.054 (str. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 26/20).

Conform *art. 654 alin. (1), (2) Cod civil al RM*, suprafața este dreptul real imobiliar de a posedea și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a suprafațiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a suprafațiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de suprafață nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum și asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale.

Potrivit modului de folosință a construcției de pe str. Ștefan cel Mare și Sfânt nr.26/20 amplasată pe terenul proprietate publică, aceasta se află în condominiu, care conform *art. 3 din Legea cu privire la condominiu nr.187/14.07.2022*, „Condominiu” – ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art.10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari, iar „teren al condominiului” este teren, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea proprietarilor din condominiu și exploatarea corespunzătoare a clădirii, care constituie proprietate comună pe cote-părți a tuturor proprietarilor din condominiu. În cazul în care proprietarii părților comune dețin doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, acest drept asupra terenului face parte din părțile comune, iar referințele din prezenta lege la „teren” se consideră referințe la dreptul respectiv asupra terenului.

În acest context, potrivit art. 29 *Legea 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova*, Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (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)-c);
- e) nu are niciun drept asupra terenului.

(2) Superficiarul care deține suprafață legală în temeiul alin.(1) lit.d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art.10 alin.(11) din *Legea nr.1308/1997* privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de suprafață.

(2¹) De plata redevenței anuale prevăzute la alin.(2) se scutesc:

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

b) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

c) asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente.

administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

d) 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 statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

Reieșind din cele menționate mai sus, pentru terenul cu nr. cadastral 0300205.054 nu poate fi percepută taxa pentru redevență urmare a încheierii contractului de suprafață și nu poate fi încheiat contract de suprafață întrucât nu întrunește condițiile enumerate în art. 29 alin. 1 Legea 1125/2002.

De asemenea, în ceea ce privește terenurile cu nr cadastrale 0300207.774, 0300270.740 și 0300104.490 din Anexa nr. 2 la Decizia 9/17 din 26.09.2023 a fost comise erori materiale în ceea ce privește suprafața terenului indicată în anexă, întrucât contravine celei nominalizate în setul de acte prezentat ca materiale suplimentare.

Concomitent cu cele menționate, art. 21 din Codul administrativ nr. 116/2018 stabilește, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercițarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

În contextul celor expuse, în temeiul prevederilor art. 68 alin. (1) și (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, precum și pct.9 subpct. 2 lit. a) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 845/2009, Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat

CERE:

1. Examinarea prezentei notificări în vederea întreprinderii măsurilor privind **abrogarea în parte a actului administrativ** prin excluderea pct. 10, 11, 12 din anexa nr. 1 și **modificarea** pct. 5, 14 din Anexa nr. 2 la Decizia 9/17 din 26.09.2023 „Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor proprietate municipală.”
2. Informarea Oficiului teritorial Bălți despre rezultatele examinării în termen de 30 de zile.

Digitally signed by Buzinschi Ion
Date: 2023.10.30 11:53:22 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Cu respect,

/semnat electronic/ **Ion BUZINSCHI**
șef adjunct al Oficiului teritorial Bălți al Cancelariei de Stat

Ex. Irina Zalevski
e-mail: irina.zalevski@gov.md

MD-3121, Bălți
str. Libertății nr.10

Telefon: + 373 231 2 30 56
e-mail: otcs_balti@gov.md

Тема: Notificare Decizia 9.17 din 26.09.2023 Consiliul mun. Bălți

От: OT Balti <otcs_balti@gov.md>

Дата: 30.10.2023, 14:03

Кому: primaria <primaria@balti.md>

Копия: Irina Zalevski <irina.zalevski@gov.md>, Daniela Buzinschi <daniela.buzinschi@gov.md>

Bună ziua, Cancelaria Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat solicită confirmarea recepționării mesajului, mulțumim anticipat pentru colaborare.

Cu respect,

Natalia Chirtoca

Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat

tel.: 0(231)2.30.56

— Вложения: —

Notificare Decizia 9.17 din 26.09.2023 Consiliu mun. Bălți.signed.pdf

588 КБ

ÎNCHEIERE

la proiectul de decizie a Consiliului municipal Bălți

Cu privire examinarea adresării

Oficiului Teritorial Bălți al Cancelaria de Stat a RM

nr. 1304/OT1-635 din 30.10.2023

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 deetatzarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, Legea RM privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legea RM privind cadastrul bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, luând în considerație modificările în 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 suprafeței 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, Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”, întru executarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală” cu modificările și completările ulterioare”, examinând cererile persoanelor fizice și juridice, actele prezentate în cadrul ședinței comisiei funciare (Proces-verbal nr. 9 din 08.09.2023), în baza adresării Oficiului Teritorial Bălți al Cancelaria de Stat a RM nr. 1304/OT1-635 din 30.10.2023.

Luând în considerare cele expuse mai sus, considerăm posibilă examinarea proiectului de decizie dat în cadrul ședinței Consiliului municipal Bălți.

Șefa DPM și RF



Cristina Sochirca

Executor:

Sp. principal al DPM și RF



Rusu Ana-Maria

Примэрия мун. Бălți
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 examinarea adresării Oficiului Teritorial Bălți al Cancelaria de
Stat a RM nr. 1304/OT₁-635 din 30.10.2023”

Examinând proiectul de decizie a Consiliului municipal Bălți „Cu privire examinarea adresării Oficiului Teritorial Bălți al Cancelaria de Stat a RM nr.1304/OT₁-635 din 30.10.2023”, 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 deetimizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, Legea RM privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legea RM privind cadastrul bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, luând în considerație modificările în 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 suprafeței 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, Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”, întru executarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală” cu modificările și completările ulterioare”, examinând cererile persoanelor fizice și juridice, actele prezentate în cadrul ședinței comisiei funciare (Proces-verbal nr. 9 din 08.09.2023), în baza adresării Oficiului Teritorial Bălți al Cancelaria de Stat a RM nr. 1304/OT₁-635 din 30.10.2023, proiectul sus-menționat poate fi examinat și aprobat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șef al Direcției Juridice
15.12.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Vitalie Balan'.

Vitalie BALAN