



**DECIZIA
РЕШЕНИЕ**

№ _____

от _____ 2024 г.

Проект
Перевод

О внесении изменений в решение Совета мун. Бэлць № 10/27 от 25.10.2023 г. «О заключении договоров суперфиция и найма на земельные участки муниципальной собственности»

В соответствии с Законом РМ о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 г., Законом РМ о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999 г., Законом РМ об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 г., Законом РМ о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308-XIII от 25.07.1997 г., Законом РМ о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 г., 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 г., 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 г. и ст. 29 Закона РМ о введении в действие Гражданского кодекса РМ № 1125-XV от 13.06.2002 г., 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 изменениями и дополнениями, принимая во внимание рекомендации земельной комиссии от 06.03.2024 года (протокол № 3), –

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

- Внести следующие изменения в решение Совета мун. Бэлць № 10/27 от 25.10.2023 г. «О заключении договоров суперфиция и найма на земельные участки муниципальной собственности»:
 - в приложении № 2 пункт 3 исключить;
 - в приложении № 2, пункт б изложить в следующей редакции:

6	În "Pastușoc Oleg" 1003602002808 Nr.S-640 от 09.08.2023	ул. Иван Франко, 29 0300201.1081	публичная	Существующий коммерческий объект	410 кв.м. (0,041 га)	125309,16	10	12530,92	5
---	--	--	-----------	--	-------------------------	-----------	----	----------	---

- 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.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированную консультативную комиссию по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды.

Председательствующий на II
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета муниципия Бэлць

Ирина Сердюк



DECIZIA
РЕШЕНИЕ
№ 10/27
от 25.10.2023 г.

Перевод

О заключении договоров суперфиция и найма
на 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 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, Постановление Правительства № 1428/2008 «Об утверждении Положения о купле-продаже и сдачи 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 изменениями и дополнениями, рассмотрев заявления физических и юридических лиц с представленными документами, рекомендации земельной комиссии (протокол № 10 от 16.10.2023), -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Оформить земельные отношения с физическими и юридическими лицами посредством заключения договоров суперфиция согласно приложению № 1.
2. Оформить земельные отношения с физическими и юридическими лицами посредством заключения договоров найма согласно приложению № 2.
3. Оформить земельные отношения с физическими и юридическими лицами посредством заключения договоров суперфиция (гаражи) согласно приложению № 3.
4. Оформить земельные отношения с физическими и юридическими лицами посредством заключения договоров найма (гаражи) согласно приложению № 4.
5. Уполномочить примара муниципия Бэлць подписать договоры суперфиция и договоры найма на земельные участки, согласно приложениям № 1, № 2, № 3 и № 4.
6. 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.

7. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированную консультативную комиссию по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды.

Председательствующий на X
внеочередном заседании Совета
муниципалитета Бэлць

Николай Корниец

Контрассигнует:
Секретарь Совета мун. Бэлць

Digitally signed by Cornieș Nicolai
Date: 2023.10.31 13:46:27 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Ирина Сердюк

Digitally signed by Serdiuc Irina
Date: 2023.10.30 16:46:41 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Raport de specialitate

La proiectul deciziei Consiliului mun. Bălți
Cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 10/27 din 25.10.2023
"Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor
proprietate municipală"

Proiectul dat de decizie este perfectat 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 deținatizarea proprietății publice nr. 121-XVI 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 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 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, Hotărârii 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".

În baza celor expuse mai sus și luând în considerație recomandările ședinței comisiei funciare a primăriei din 06.03.2024 (proces-verbal nr.3), considerăm posibil de a examina și aproba proiectul de decizie dat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șef adjunct a DPM și RE



Bacioi Diana

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

“Cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 10/27 din 25.10.2023 ”Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor proprietate municipală”

Examinând proiectul de decizie a Consiliului municipal Bălți “Cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 10/27 din 25.10.2023 ”Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor proprietate municipală”, care a fost elaborat de subdiviziunea de profil a primăriei mun. Bălți responsabilă de proprietate municipală și relații funciare, 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 deținerea proprietății publice nr. 121-XVI 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 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 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, Hotărârii 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”, luând în considerație recomandările ședinței comisiei funciare din 06.03.2024 (proces-verbal nr.3), – proiectul sus-menționat poate fi examinat și aprobat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șeful Direcției Juridice

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vitalii Balan'.

Vitalii Balan

15.03.24

CONTRACT
DE LOCAȚIUNE A TERENURILOR nr. 1



mun. Bălți

„03” 01 2024

1.1. Primăria mun. Bălți, reprezentată de primar **Petkov A.S.**, care activează în baza Legii R.M. privind administrația publică locală nr. 436-XVI din „28” decembrie 2006, în calitate de **Locatar**, pe de o parte, și

1.2. **Î.I. «Pastușoc Oleg»**, reprezentat de administrator **Pastușoc Oleg**, care activează în baza Contractului de substituire (de societate) 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. 10/27 din „25” octombrie 2023, anexa, p. 6.**

1.2. Obiectul prezentului Contract constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, a terenului cu suprafața de 41 m², nr. cadastrale 0300201.1081, amplasat în mun. Bălți, str. Ivan Franco, 29, conform planului anexat, care este parte integrantă a prezentului contract (anexa 1).

1.3. Terenul luat în locațiune va fi folosit pentru pavilion comercial existent.

II. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Termenul Contractului de locațiune se stabilește de la „25” octombrie 2023 până la „24” octombrie 2028, fără a putea fi prelungit, cu excepția cazurilor când ambele părți își exprimă dorința de a prelunge contractul printr-un preaviz de 3 luni până la expirarea acestuia.

III. CUANTUMUL CHIRIEI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

3.1. Pentru perioada valabilității contractului, quantumul chiriei se stabilește în mărime de 10% din prețul normativ al terenului, conform calculului (anexa nr. 2), care este parte integrantă a Contractului de locațiune. Quantumul 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 plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

3.3. În cazul modificării prețului normativ, tarifului, coeficienților, % de calcul stabilite de legislație sau Consiliul mun. Bălți, plata chiriei se ajustează în mod unilateral și se aplică, începând cu data intrării în vigoare a modificării respective.

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

3.5. Chiria se achită anual până la data de „01” aprilie 2023 fără o notificare suplimentară sau la cererea Locatarului și se reflectă în următorul tabel:

Perioada	Prețul normativ al terenului (lei)	Calculat (lei)	Bonul de plată ce confirmă achitarea
25.10.2023-31.12.2023 (67 zile)	12 530,92	345.02	Nr. 396 din 21.12.2023 = 345,02 lei
01.01.2024-31.12.2024			
01.01.2025-31.12.2025			
01.01.2026-31.12.2026			
01.01.2027-31.12.2027			
01.01.2028-24.10.2028 (297 zile)			

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

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 7 zile de la data intrării în vigoare a Contractului de locațiune 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 salubritatea terenului și a celui adiacent;

4.9.4. să nu subînchirieze terenul închiriat;

4.9.5. să restituie Locatarului 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. să efectueze reconstrucția obiectului.

4.9.8. În cazul rezoluțiunii preventive a contractului de locațiune, părțile sunt obligate să comunice în scris, nu mai târziu 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 decât 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 prelungirii contractului de locațiune pe un termen nou, în cazul îndeplinirii condițiilor prevăzute la p.2.1. al acestui contract, perioada de timp, în care Locatarul ocupă terenul fără contract de locațiune, Locatarul este obligat să achite plata pentru locațiune, 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 locațiune (după rezilierea contractului), pînă la momentul transmiterii terenului Locatarului (cu întocmirea actului de predare-primire).

VII. DISPOZIȚII FINALE

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

7.2. Modificările și completările în prezentul Contract vor fi efectuate cu acordul ambelor părți.

7.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale părțile poartă răspundere în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

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

7.5. Contractul este întocmit în 2 exemplare identice, fiecare avînd aceeași putere juridică.

VIII. RECHIZITELE BANCARE ȘI ADRESELE JURIDICE ALE PĂRȚILOR

Locatarul
mun. Bălți, str. Independenței, 1

*MF-TT Bălți, Cod fiscal 1006601000037
Cont bancar 226602, Banca beneficiară
Ministerul Finanțelor – Trezoreria de Stat
Cod bancar TREZMD2X,
CODUL IBAN:MD52TRGDAJ14153203000000*

Locatarul
Primar mun. Bălți
Petkov A.S.



Locatarul
mun. Bălți, str. Păcii, 145

C/f 1003602002808

Locatarul
Administrator
Pastușoc O.



ACT de constatare pe teren

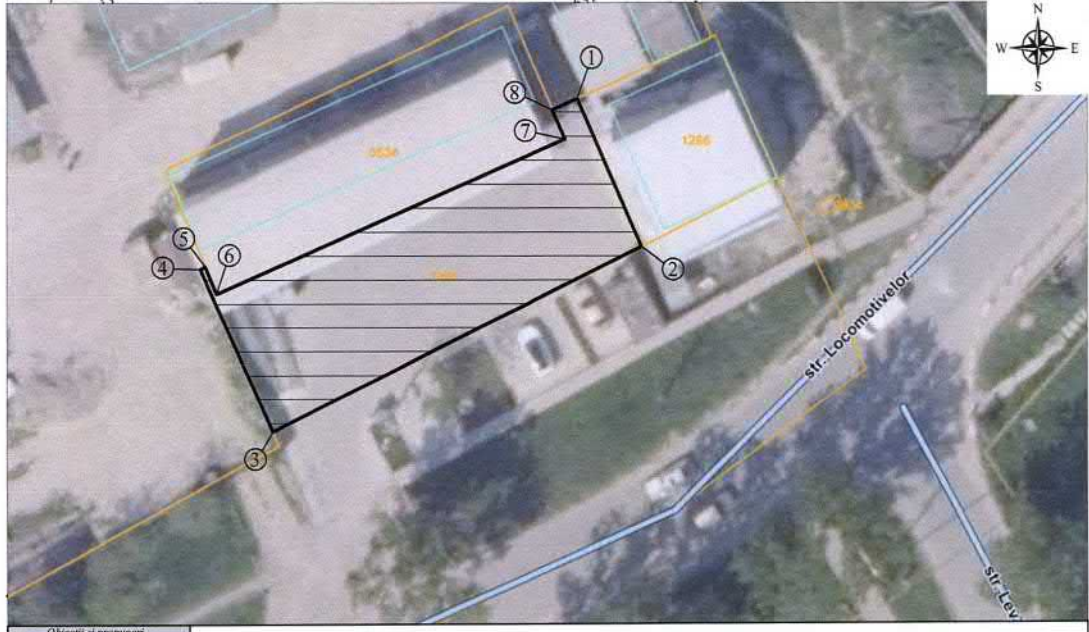
"17" iulie 2023

*Anexa nr. 1 la
Contract nr. 1
din 03.01.2024*

Prezentul act este întocmit de Andrian Țugui inginer cadastral al SRL "Geoscan-Global"
la cererea titularului/beneficiarului de drept dl/dnei ÎI "Pastușoc Oleg" c/f. 1003602002808
proprietarul terenului, cu următoarele caracteristici:

Adresa:	str. Ivan Franko, 29		
Nr. cadastral	Destinația	Modul de folosință	Suprafața, ha
0300201.1081	intravilan	pentru construcții	0,041 ha

Schiță:



Caracteristicile tehnice si descrierea hotarelor

Latura (de la pct. pînă la pct.)	Descrierea hotarului (tipul materializării)	Adiacenți (numele, prenumele, IDNP)	Tipul hotarului (fizic/general)
1 - 2	Hotar nematerializat	0300201.1266	general
2 - 3	Hotar nematerializat	0300201.1090	general
3 - 5	Hotar materializat prin gard	0300201.072	general
5 - 8	Hotar nematerializat	0300201.534	general
8 - 1	Hotar materializat prin gard	0300201.072	general

1. Urmare a confruntării elementelor individuale a terenului (adresa, categoria de destinație și folosință, încadrarea în limita admisibilă a toleranței de poziție liniare planimetrică reciprocă, suprafața), din documentația de atribuire/datele din cadastru, cu datele din teren, se constată următoarele:
Adresa se dublează.

(se indică elementele individuale a terenului confruntate și rezultatul obținut - (corespunde / nu corespunde))

2. Modul de înlăturare a necorespunderilor Este necesar solicitarea adresei.

(se indică necorespunderile depistate și modul de înlăturare a acestora)

3. Prezentul act este întocmit în patru exemplare, dintre care: trei se prezintă titularului de drept asupra terenului, iar al patrulea exemplar se păstrează la executantul lucrării.

	N.P., denumire	Semnătura	Act de constatare în urma identificării bunului imobil conform Ordinului nr. 70 din 04.08.2017	SCARA	PLANȘA	PLANȘE
Titularul de drept:				1:500	1	1
Beneficiar:	ÎI "Pastușoc Oleg"		Certificat de calificare a inginerului cadastral Seria CI Nr.0091 din 22 aprilie 2009 eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru			
Administrator:	Popa A.					
Executant:	Țugui A.					

Anexa nr. 2 la
contract nr. 1
din 03.01.2024

CALCUL

prețului normativ al sectorului de teren

Strada: st. Ivan Franko, 29

Beneficiar: Î.I. "Pastușoc Oleg"

Suprafața sectorului (S) m²: 41 m.p.

Zona II A

Indicii prețului normativ:

T	(indiciul tarifar la o unitate bal - hectar)	=	36169,48
B	(bonitatea medie pe republică)	=	65
C	(coeficientul de amplasare a sectorului)	=	1,3
K4	(coeficientul de piață)	=	1,5

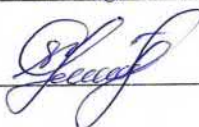
Prețul normativ al sectorului de teren:

$$P_n = T \times B \times S \times C = \underline{12530,92 \text{ lei}}$$

$$\text{Prețul normativ } 1m^2: \underline{305,63 \text{ lei}/m^2}$$

$$\text{Plata pentru chiria anuală: (} \underline{10,0 \%} \text{) } \underline{1879,64 \text{ lei}}$$

Executat:  Tabanscaia Marina

Controlat:  Sochirea Cristina

ACT
de primire-predare

Anexa nr. 3 la
Contract nr. 1
din 03.01.2024

Subsemnatul Seful direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare – Sochirca Cristina în calitate de reprezentant al locatorului și Î.I. «Pastușoc Oleg», reprezentată de administrator Pastușoc Oleg ca locatar în baza Contractului de locațiune: primul a transmis, iar al doilea a acceptat terenul, situat în mun. Bălți, str. Ivan Franko, 29, cu suprafața de 41 m², cu numărul cadastral 0300201.1081.

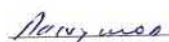
Locator:

Sochirca Cristina

 /Semnătura/

Locatar:

Pastușoc Oleg

 /Semnătura/
L.Ș

