



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____

от _____ 2024 г.

Проект
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 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 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, рассмотрев заявления юридических и физических лиц с представленными документами, принимая во внимание рекомендации заседания земельной комиссии от 06.03.2024 г. (Протокол № 3), -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:





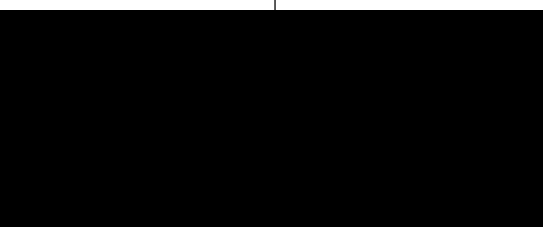
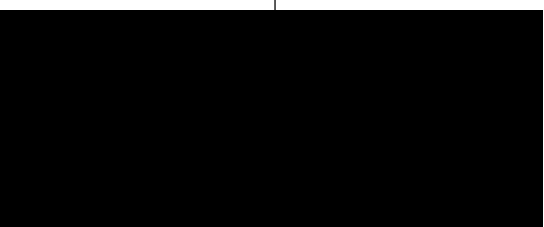
1. Оформить земельные отношения с юридическими и физическими лицами посредством заключения договоров суперфиция согласно приложению № 1.
2. Оформить земельные отношения с юридическими и физическими лицами посредством заключения договоров найма согласно приложению № 2.
3. Уполномочить примара муниципия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

Оформление земельных отношений посредством заключения договоров суперфиция


№г. d/o	Наименование суперфициария, идентификационный номер, номер заявления	Адрес участка/ кадастровый номер	Рекомендуемая сфера	Назначение земельного участка, кад. номер объекта	Площадь участка, га, кв.м.	Нормативная стоимость, лей	Процент ставки %	Coefficientul majorat (Cm 0-2,5)	Годовая сумма платы, лей	Срок суперфиция, лет	Рекомендации комиссии
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1			публичная	Коммерческий объект с существующей террасой	53 кв.м. (16,2% из 0,0328 га)	21 805,68	10%	1,5	3 270,85	1	
2			публичная	Коммерческий объект с существующей террасой	275 кв.м. (83,8% из 0,0328 га)	113 142,65	10%	0	11 314,27	1	
3			публичная	Под существующий торговый павильон в едином комплексе павильонов	16 кв.м. (0,0016 га из 1,1319 га)	6 582,85	10%	2,5	1 645,71	2	

4			частная	Благоустройство (строительство) балкона	18 кв.м.	5 501,38	10%	0	550,14	5	
5	SRL "LEOSAD-PLUS" 1008602004162 S-370 от 27.03.2023	ул. Думитру Карочобану, б/н (р-н рынка) 0300112.392	частная	Под строительство коммерческого объекта	32 кв.м.	9 780,23	10%	0	978,02	1	С условием освоения земельного участка
6	SRL "SERAPAN 888" 1012602000761 S-598 от 30.06.2023	ул. Штефан чел Маре ши Сфынт, 88 0300207.413	публичная	Под существующий торговый павильон в комплексе с остановкой общественного транспорта	72 кв.м.	29 622,80	10%	1,5	4 443,42	3	С условием содержания и обслуживания остановки общественного транспорта, и с учетом штрафных санкций
7	SRL "ARTRAI-LUX" 1003602151692 S-689 от 05.10.2023	ул. Болгарская, 72 0300201.946	публичная	Нежилое помещение коммерческого объекта (крытая терраса)	93 кв.м.	28 423,79	10%	1,5	4 263,57	3	
8			частная	Объект частной собственности (нежилое помещение)	5 кв.м. (0,0005 га из 0,123 га)	1 528,16	10%	0	152,82	3	

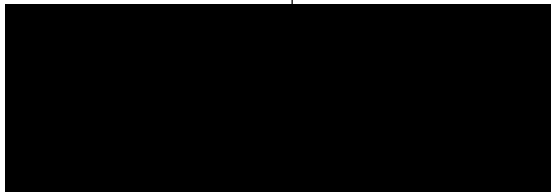

	S-22 от 06.02.2024										
9			частная	Объект частной собственности (нежилое помещение)	55 кв.м. (2,39 % - 0,0055 га из 0,2288 га)	22 628,53	10%	1,5	3 394,28	3	
10	SRL "Immobiliare Tabiago" 1017602016426 S-716 от 30.10.2023	ул. Николае Йорга, б/н 0300301.360	публичная	Объект частной собственности	258 кв.м. (0,258 га из 2,7715 га)	78 853,08	10%	0	7 885,31	3	
11			публичная	Под существующий торговый объект в комплексе с остановкой общественного транспорта.	49,45 кв.м. (1/2 доли из 0,00989 га из 0,7559 га)	20 345,11	10%	2	4 069,02	3	С условием содержания и обслуживания остановки общественного транспорта и с учетом штрафных санкций
12	ÎI "E.M. Țaranu" 1006602004995 S-737 от 30.11.2022	ул. Штефан чел Маре ши Сфынт, 2 0300206.453	публичная	Под существующий торговый павильон в комплексе с остановкой общественного транспорта. (цветочный павильон)	35,4 кв.м.	14 564,55	10%	2	2 912,91	3	С условием содержания и обслуживания остановки общественного транспорта и с учетом штрафных санкций

13	SC "Ombun-O" SRL 1007602010504 S-738 от 30.11.2023	Ул. Тираспольская, 3 0300301.597	публичная	Торговый павильон	96 кв.м.	29 340,68	10%	0	2 934,07	3	
14	SRL "Semobil- Prim" 1012602000107 S-742 от 30.11.2023	ул. Штефан чел Маре ши Сфынт, f/n 0300110.488	публичная	Существующий торговый павильон в комплексе с остановкой общественного транспорта.	88 кв.м. (0,0088 га из 0,2255 ha)	36 205,65	10%	1,5	5 430,85	3	С условием содержания и обслуживания остановки общественного транспорта и с учетом штрафных санкций
15			публичная	Существующий магазин	103,5 кв.м. (1/2 доли из 0,0207 га)	31 632,92	10%	0	3 163,29	3	
16			публичная	Существующий магазин	103,5 кв.м. (1/2 доли из 0,0207 га)	31 632,92	10%	0	3 163,29	3	
17	SRL Firma "Gliе" 1002602004540 S-762 от 11.12.2023	ул. Иван Франко, б/н (р-н ГСК-9) 0300201.284	публичная	Коммерческий объект (оказание услуг)	108 кв.м.	33 008,27	10%	0	3 300,83	3	
18	SRL "Hippocom" 1003602151670 S-763 от 11.12.2023	ул. Каля Ешилор, б/н, угол ул. Борис Главан 0300211.708	публичная	Существующий коммерческий объект с террасой	61,5 кв.м.	18 796,37	10%	1,5	2 819,46	3	

19			частная	коммерческий объект – частная собственность	208 кв.м.	63 571,48	10%	0	6 357,15	3	
20			частная	коммерческий объект – частная собственность	60 кв.м.	18 337,93	10%	0	1 833,79	3	
21			публичная	Коммерческий объект (оказание услуг)	24 кв.м.	7 335,17	10%	0	733,52	3	
22	SC "Biaces-Compani" SRL 1005602004644 S-5 от 12.01.2024	ул. Штефан чел Маре ши Сфынт, б/н 0300304.609	публичная	Коммерческий объект	35 кв.м. (45% из 0,0078 га)	14 399,97	10%	2	2 879,99	2	
23			публичная	Коммерческий павильон	23,7 кв.м.	7 243,48	10%	0	724,35	2	С условием приведения в надлежащий вид фасадов павильона

24		публичная	Коммерческий объект	70 кв.м.	21 394,25	10%	1,5	3 209,14	3	
----	---	-----------	---------------------	----------	-----------	-----	-----	----------	---	--

Оформление земельных отношений посредством заключения договоров найма

Nr. d/o	Denumirea locatarului/ Numărul de identificare/ Numărul și data cererii	Adresa terenului/ Numărul cadastral	Domeniul	Modul de folosință a terenului	Suprafața terenului m.p./ (ha)	Prețul normativ al terenului (lei)	Procentul din prețul normativ a terenului %	Coeficientul de piață (K4.1-2.0)	Plata anuală a locațiunii (lei)	Termenul locațiunii (ani)	Recomandarea comisiei
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1			publică	Под существующий торговый павильон в едином комплексе павильонов	15 кв.м	4 584,48	10%	1,5	687,67	5	
2			publică	Коммерческий объект временного характера	25 кв.м (0,0015 га и 0,001 ha из 1,1319 га)	10 285,70	10%	2	2 057,14	2	

3			публичная	Строение, пристройка коммерческой террасы и организация отдельного входа	101 кв.м	41 554,21	10%	2	8 310,84	1	В связи с реконструкцией улицы
4	Incomlac SA 1002602006326 S-565 от 15.06.2023	ул. Киевская, 1 0300104.513 0300104.517	публичная	Коммерческий павильон	28 кв.м (0,0013 га и 0,0015 га)	8 557,70	10%	1,5	1 283,65	3	
5	ÎI "BORIS BEJAN" 1006602009864 S-653 от 21.08.2023 S-654 от 21.08.2023	ул. Болгарская, б/н (р-н дет. сада №35) 0300201.1026 0300201.1041	публичная	Под существующий торговый павильон в едином комплексе павильонов	26 кв.м (0,0017 га и 0,0009 га от 0,7248 га)	7 946,43	10%	1,5	1 191,97	3	
6			публичная	Под существующий торговый павильон в едином комплексе павильонов	21 кв.м (0,0012 га и 0,0009 га из 0,7248 га)	6 418,27	10%	1,5	962,74	3	
7			публичная	Под реконструкцию коммерческого объекта	45 кв.м	13 753,44	10%	1,5	2 063,02	0,6	Без права пролонгации договора (предложить коммерческий ампласмент)
8			публичная	Существующий коммерческий павильон	43 кв.м	13 142,18	10%	1,5	1 971,33	3	

				временного характера							
9			публичная	Вход в магазин с благоустройством	40 кв.м	12 225,28	10%	1,5	1 833,79	3	
10			публичная	Под существующий торговый павильон в едином комплексе павильонов	34,6 кв.м (0,0021 га и 0,0013,6 га из 0,7248 га)	10 574,87	10%	1,5	1 586,23	3	
11			частная	Реконструкция коммерческого павильона временного характера	59 кв.м	18 032,29	10%	1,5	2 704,84	3	
12			публичная	Под существующий торговый павильон в едином комплексе павильонов	16 кв.м (0,0016 га из 1,1319 га)	6 582,85	10%	2	1 316,57	2	
13	SA "Incomlac" 1002602006326 S-542 от 31.05.2023	ул. Дечебал 5/А 0300207.828	публичная	Под существующий торговый павильон	16 кв.м	4 890,11	10%	2	978,02	2	Заключение договора найма сроком до 30.07.2026 г., Без права пролонгации договора

14			публичная	Существующий вход в комплекс коммерческого объекта	18 кв.м (0,0018 га из 0,2228 га)	7 405,70	10%	2	1 481,14	3	
15			публичная	Под реконструкцию коммерческого киоска в едином комплексе	12 кв.м 10,7 кв.м	6 937,85	10%	1,5	1 040,68	3	
16	SC "Ombun-O" SRL 1007602010504 S-739 от 30.11.2023	ул. Тираспольская, 3 0300301.598	публичная	Существующая терраса	43 кв.м	13 142,18	10%	1,5	1 971,33	3	
17			публичная	Летняя терраса к коммерческому объекту (частной собственности)	23 кв.м	7 029,54	10%	1,5	1 054,43	3	
18			публичная	Существующий коммерческий павильон	74 кв.м (0,0074 га из 0,5759 га)	22 616,78	10%	1,5	3 392,52	3	
19	SRL "Mavra-Globus" 1002602006142 S-754 от 05.12.2023	ул. Штефан чел Маре ши Сфынт, 2 0300206.484	публичная	Существующий коммерческий павильон	30 кв.м	12 342,84	10%	2	2 468,57	1	

20			публичная	Существующий коммерческий павильон временного характера	60 кв.м	18 337,93	10%	1,5	2 750,69	3	
21	Firma "Derang-Plus" SRL 1002600015175 S-10 от 23.01.2024	ул. Николае Йорга, б/н 0300301.358	публичная	Земельный участок для организации подъездных путей и благоустройства территории	1817 кв.м	555 333,54	10%	1,5	83 300,03	0,6	В связи с изменением зональных коэффициентов
22			публичная	Существующий коммерческий павильон	30 кв.м	9 168,96	10%	1,5	1 375,34	3	
23			публичная	Существующий коммерческий киоск	13 кв.м	5 348,56	10%	2	1 069,71	0,6	Без права дальнейшей пролонгации договора найма
24	SRL "Velocite-Com" 1003602032775 S-24 от 13.02.2024	ул. Болгарская, 17/3 0300201.892	публичная	Благоустройство территории	373 кв.м	114 000,78	10%	1,5	17 100,12	3	

Raport de specialitate

La proiectul de decizie

Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune
a terenurilor proprietate municipală

Proiectul dat de decizie este perfectat în conformitate cu Legea RM nr. 436/2006 "privind administrația publică locală", Legea nr. 523/1999 "cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale", Legea nr. 121/2007 "privind administrarea și deetimizarea proprietății publice", Legea nr. 1308/1997 "privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului", Legea nr. 1543/1998 "privind cadastrul bunurilor imobile".

Luând în considerație modificările în Codul Civil RM, operate prin Legea nr. 133/2018 "privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative", necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea suprafeței asupra terenurilor municipale, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil și art. 29 din Legea nr. 1125/2002 "pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM", 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 cu actele prezentate,

În baza celor expuse mai sus și ținând cont de 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 RF



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

asupra proiectului de decizie a Consiliului municipal Bălți
„Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a
terenurilor proprietate municipală”

Examinând proiectul de decizie a Consiliului municipal Bălți „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:

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 deținatizarea 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 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 cu actele prezentate, 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, cu următoarea mențiune:

P.24 din Regulamentul de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală aprobat prin Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 12/13 din 29.07.2022 prevede încheierea contractelor de suprafață pentru obiectele date în exploatare pe o durată de până la 5 ani.

Proiectul de Decizie în cauză stabilește durata de 3 ani pentru contractele de suprafață închiriate în temeiul acestuia.

Anterior acestui proiect de Decizie, Consiliul mun. Bălți a aprobat Decizia prin care a fost stabilit termenul de 5 ani pentru contractele de suprafață pentru obiectele date în exploatare.

Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018, la art. 10 alin. (1) și 118, dedicate noțiunii de act administrativ individual, considerentelor care justifică emiterea actului administrativ individual și elementelor de legalitate a acestuia, statuează următoarele:

„Articolul 10. Actul administrativ individual

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. ...

Articolul 118. Motivarea

(1) Motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii.

(2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc.

(3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

(4) Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiție în totalitate fără ca prin decizia de soluționare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de același fel într-un număr mai mare sau automatizat și, conform circumstanțelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.”.

Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018, la art. 16 și 137, dedicate exercitării dreptului discreționar al autorității publice la emiterea actului administrativ individual, statuează următoarele:

Articolul 16. Dreptul discreționar al autorității publice

(1) Dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală.

(2) Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. ...

Articolul 137. Dreptul discreționar

(1) În exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

(2) Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale.

(3) Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

(4) Dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.”

Având în vedere că proiectul deciziei de consiliu local reprezintă un **act administrativ individual defavorabil** și acesta nu conține o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului, se poate constata că respectivul proiect de decizie nu corespunde întru totul cerințelor prevăzute la art. 118 alin. (2) lit. c) din Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018, ceea ce înseamnă că proiectul de decizie nu conține o motivare completă care este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia. Din considerentele menționate pot apărea suspiciuni rezonabile de desfășurare a unei **activități administrative arbitrare**, care potrivit art. 16 alin. (2) din Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018 nu este permisă la exercitarea dreptului discreționar.

Având în vedere cele expuse mai sus Direcția Juridică recomandă Consiliului mun. Bălți să continue practica semnării contractelor de suprafață pe o durată de 3 ani sau să efectueze modificări în acest proiect de Decizie stabilind un termen de 5 ani la încheierea contractelor de suprafață pentru obiectele date în exploatare, în vederea excluderii unei activități administrative arbitrare.

Șef al Direcției Juridice
15.03.2024



Balan Vitalii