



Приложение  
к решению Совета мун. Бэлць  
№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2025 года

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 был разработан 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 собственностью и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 года, Закона РМ о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 года, Закона РМ о нормативной цене и порядке купли - продажи земли № 1308 - XIII от 25.07.1997 года, Закон Республики Молдова о нормативных актах №. 100 от 22.12.2017, Гражданского кодекса РМ № 1107-XV от 06.06.2002 года, Закон о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова №. 1125-XV от 13.06.2002 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»», решения примэрии муниципия Бэлць №. 3/4 от 20.02.2025 г. «Об утверждении схемы экономического зонирования территории муниципия Бэлць».

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:

а) 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 суперфицием.

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

с) 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 В (за исключением временных строений) и собственника недвижимого имущества, зарегистрированной отдельно в разделе С регистра

недвижимого имущества, если собственник этого имущества по состоянию на 1 марта 2019 года, находится в одной из следующих ситуаций:

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

б) обладает правом концессии на землю;

с) обладает правом пользования на землю на основе частно-государственного партнерства;

д) обладает правом владения или пользования на земельный участок, кроме тех, которые указаны в п. а)- с);

е) не обладает правом на землю.

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

4) периодический платеж(годовой платёж) – ежегодный платеж, причитающийся муниципалитету Бэлць, определенный в порядке, установленном настоящим Положением.

5) аренда – форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование арендатору за арендную плату другому собственнику.

3. Условия настоящего Положения применяются:

1) отношениям законного суперфиция;

2) договорам суперфиция на земельные участки муниципальной собственности, заключенные Бельцкой административно-территориальной единицей, также и отношениям суперфиция, вытекающие из этих контрактов;

3) договорам имущественного найма/аренды на земельные участки муниципальной собственности, заключенные Бельцкой административно-территориальной единицей, 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 собственностью 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 муниципалитета 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 муниципалитета 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 при примэрии мун. Бэлць будет ежегодно заказывать отчет об оценке муниципальных земель по зонам экономического планирования, в котором будет указана средняя рыночная цена за квадратный метр для каждой зоны. Эта цена будет являться основой для расчета роялти по договорам найма/аренды и договорной суперфиции, а также законной суперфиции земель, находящихся в муниципальной собственности, которая возникает без заключения договоров. Средняя рыночная цена (за квадратный метр) и коэффициент по зонам экономического планирования территории мун. Бэлць будет отражаться в годовом бюджете

мун. Бэлць. Отчет об оценке муниципальной земли будет утвержден Советом муниципия Бэлць.

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) сотрудничество в целях разработки кадастровых планов земель с целью установления частей земельного участка, необходимых для обслуживания недвижимого имущества, зарегистрированного отдельно в разделе В, согласно ст. 29 абзац. (3) Закона № 1125/2002, полученное в установленном порядке (ст. 40<sup>8</sup> Закона о кадастре недвижимого имущества 1543/1998).

б) 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 расходы и сопутствующие платежи.

## Раздел II

### Требования, применимые к законному суперфицию

11. Законный суперфиций возникает без договора, без издания индивидуального административного акта по этому поводу и без регистрации в реестре недвижимости, являясь противопоставляемой третьим лицам с момента регистрации в реестре недвижимости. Суперфициары владеющие законным суперфицием не обязаны заключать договора суперфиция. В случае установления суперфиция на часть земельного участка Закон о кадастре недвижимости (1543/1998) предусматривает представление геометрического плана с указанием части земельного участка, на которую устанавливается суперфиций, полученного в установленном порядке.

12. В случае, предусмотренном ст. 29, ч. (1) п. е) Закона № 1125/2002, если собственник недвижимого имущества, зарегистрированного отдельно в разделе В, не имеет права на землю, представляется геометрический план земельного участка с указанием части земельного участка, на которой установлен суперфиций, утвержденный решением Совета муниципия Бэлць и принятый в установленном порядке. Если суперфиций устанавливается на весь земельный участок, этот факт утверждается решением Совета муниципия Бэлць на основании представленного кадастрового плана.

13. С момента вступления в силу настоящего положения, суперфициар, владеющий законным суперфицием согласно п. 2, п.п. 2), лит. d) или е) настоящего Положения, обязан оплачивать в местный бюджет ежегодную плату, 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 муниципия 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;

15. Годовой периодический платеж, указанный в п. 13 настоящего Положения определяется с момента вступления в силу настоящего положения и в соответствии с положениями действующего законодательства.

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

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 долей периодического платежа (ежеквартально), при условии, что:

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

б) срок погашения любой доли не должен быть позднее последнего дня периода суперфиция, за который уплачивается платёж;

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 суперфициаров обладающих законным суперфицием в соответствии с Административным кодексом.

18. Суперфициарии, указанные в п. 2, подпункта 2), лит. а)-с) 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 проинформироваться 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 сам запрашивать размер периодического платежа, установленного для его суперфиция, за исключением лиц, указанных в пункте 14.

### 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.

Владельцы права собственности на незарегистрированные строения, но подлежащие регистрации в регистре недвижимости, расположенной на земельных участках, находящихся в собственности мун.Бэлць в контексте ст. 37<sup>1</sup> п.1), ст. 59 п. 1) Закона о кадастре недвижимого имущества 1543/1998, могут заключать договоры суперфиция на земельные участки, связанные со строительством, после выполнения кадастровых работ и регистрации права мун. Бэлць на землю, с соблюдением требований, предусмотренных ст. 17 и ст. 21 п. 9<sup>1</sup> Закона о разграничении публичной собственности № 29 от 05.04.2018 года.

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 не в коммерческих целях, — до 20 лет;
- b) для объектов незавершенного строительства – до 3 лет;
- c) для пустующих земель, переданных под строительство, — до 3 лет;
- d) для коммерческих объектов, зарегистрированных в Реестре недвижимости и расположенных на частных землях, — до 10 лет;
- e) для коммерческих объектов, зарегистрированных в Реестре недвижимости, расположенных на землях общего пользования, — до 10 лет;
- f) для коммерческих объектов любого типа, в том числе коммерческих объектов в комплексе с остановкой общественного транспорта, в отношении которых установлена необходимость реконструкции, перепланировки, реновации, - до 5 лет;

Срок аренды (проката) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, устанавливается на срок до 5 лет.

После утверждения решения Совета муниципия Бэлць. Управление муниципальной собственности и земельных отношений уведомляет всех владельцев зданий, строений о принятом решении с представлением расчета оплаты годового периодического платежа на бюджетный год.

Для объектов коммерческой недвижимости в комплексе с остановкой общественного транспорта установлено условие содержания и обслуживания станции суперфициаром/арендатором. В случае невыполнения обслуживания или несодержания взимается штраф в размере 20 тыс. леев.

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 суперфиции и найма заключаются по результатам торгов на публичном аукционе.

На земельный участок, который по своим параметрам и расположению не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества, торги на права суперфиции 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 обязан проводить или покрывать какие-либо ремонтные работы или инвестиции, связанные с муниципальными земельными участками, обремененными наймом/арендой или строением, или временными сооружениями правообладателя;

5) Совет муниципия Бэлць не обязан возмещать правообладателю стоимость любого улучшения или постройки, которые муниципалитет получает в собственность по истечении срока действия договора или прекращении правовых отношений по иному основанию. По истечении срока действия договора Совет муниципия Бэлць может по своему усмотрению потребовать сноса любых улучшений или построек, произведенных на муниципальной земле, за счет нанимателя/арендатора.

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

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

1) договора суперфиции являются правовыми актами распоряжения;

2) договора имущественного найма являются правовыми актами управления.

29. Размер платы за найм по договорам найма будет определяться в соответствии с ежегодным отчетом об оценке земли по зонам экономического планирования, в котором будет указана средняя рыночная цена за квадратный метр для каждой зоны.

30. Размер периодического платежа по договорам суперфиция будет определяться в соответствии с ежегодным отчетом об оценке земли по зонам экономического планирования, в котором будет указана средняя рыночная цена за квадратный метр для каждой зоны.

31. В случае, если собственник отдельно зарегистрированного недвижимого имущества в разделе В (за исключением временных построек) и/или собственник отдельно зарегистрированного недвижимого имущества в разделе С реестра недвижимости отказываются подписать договор суперфиция (за исключением законного суперфиция), Совет муниципалитета Бэлць имеет право своим решением установить размер ежегодной оплаты в размере 10% от средней рыночной цены (за квадратный метр) земли, рассчитанной для соответствующего назначения, с использованием рыночной цены.

Средняя рыночная цена (за квадратный метр) согласно экономическим планировочным зонам для суперфиция/найма будет устанавливаться ежегодно на основании решения Совета муниципалитета Бэлць.

В случае изменения средней рыночной цены (за квадратный метр) в течение календарного года для суперфиция/найма заключается Дополнительное соглашение к договору суперфиция/найма.

32. Договор найма земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, составляется 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 суперфициария 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 положениями 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 взиматься арендная плата за пользование

земельными участками муниципальной собственности согласно действующему законодательству без начисления пени за просрочку.

41. Арендаторы обязуются вносить арендную плату в соответствии с действующими договорами аренды за весь период до момента перезаключения договоров.

## РАСЧЁТ

арендной платы за участки земли, находящиеся в муниципальной собственности

Расчёт осуществляется в соответствии с Ежегодным отчётом об оценке средней рыночной стоимости за м<sup>2</sup> земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, по экономическим зонам (Приложение № 5), Постановлением Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 «Об утверждении Регламента о купле-продаже и аренде прилегающих земельных участков» с последующими изменениями и дополнениями и Постановлением Правительства РМ № 671 от 25.09.2024 «Об утверждении Регламента об использовании земель, находящихся в государственной публичной собственности». Минимальный размер арендной платы за участки земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливается в соответствии с Законом о государственном бюджете на текущий год с учётом коэффициента (С), применяемого при расчёте продажной цены прилегающих земельных участков в зависимости от их расположения и инженерного обустройства, установленного Постановлением Правительства РМ № 671 от 25.09.2024, в зависимости от местоположения арендуемого объекта по экономическим зонам планирования, утверждённым Решением Муниципального совета г. Бельцы № 3/4 от 20.02.2025.

$$V_m = V_p \times C_{d_{pu}} \times C_s$$

$$V_m = V_p \times C_{d_{pr}} \times C_s$$

- $V_m$  – средняя рыночная стоимость за 1 м<sup>2</sup> земли в соответствии с Ежегодным отчётом об оценке средней рыночной стоимости по экономическим зонам и с учётом коэффициентов, связанных с назначением и площадью участка.
- $V_p$  – средняя рыночная стоимость за 1 м<sup>2</sup> земли согласно Ежегодному отчёту об оценке по экономическим зонам (Приложение № 5).
- $C_{d_{pu}}$  – коэффициент, применяемый для расчёта средней рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> для участков, находящихся в публичной собственности.
- $C_{d_{pr}}$  – коэффициент, применяемый для расчёта средней рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> для участков, находящихся в частной собственности.

Коэффициент (публичная собственность) ( $C_{d_{pu}}$ )	Коэффициент (частная собственность) ( $C_{d_{pr}}$ )
0,95	1,0

$C_s$  – коэффициент площади, применяемый при расчёте средней рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> в зависимости от размера участка.

Площадь участка	0 – 10 м <sup>2</sup>	Меньше, чем 100 м <sup>2</sup>	Меньше, чем 1000 м <sup>2</sup>	Больше, чем 1000 м <sup>2</sup>	Больше, чем 10000 м <sup>2</sup>
Коэффициент площади (Cs)	1.3	1.1	1	0.8	0.7

**Расчёт рыночной стоимости земли производится по следующей формуле:**

$$P_p = V_m \times S \times C$$

- **P<sub>p</sub>** – рыночная стоимость земли (в леях)
- **V<sub>m</sub>** – средняя рыночная стоимость за 1 м<sup>2</sup>
- **S** – площадь участка (в м<sup>2</sup>)
- **C** – коэффициент, применяемый при расчёте продажной цены прилегающих участков в зависимости от расположения и инженерного обустройства:

Зона	I (Центр)	II (Центральная часть)	III (Окраина/пригород)
Коэффициент (C)	1,75	1,6	1,40

$$P_a = P_p \times \%$$

- **P<sub>a</sub>** – ежегодная арендная плата за участок (в леях)
- **P<sub>p</sub>** – рыночная стоимость земли (в леях)
- **%** – устанавливается Решением Муниципального совета г. Бельцы в размере от 2% до 10% в зависимости от площади используемого участка.

% применяется в зависимости от площади участка, используемого по праву найма, в соответствии с условиями ниже:

Площадь участка	Применяемый процент (%)
От 0 до 50 м <sup>2</sup>	10 %
От 50 м <sup>2</sup> до 100 м <sup>2</sup>	6 %
Больше, чем 100 м <sup>2</sup>	5 %
Больше, чем 1000 м <sup>2</sup>	3 %
Больше, чем 10000 м <sup>2</sup>	2 %

- Для участков, предоставленных в найм с целью благоустройства – 2%
- Для участков, предоставленных в найм под размещение гаража – 2%

## РАСЧЁТ

по праву суперфиции на участки земли, находящиеся в муниципальной собственности

Расчёт осуществляется в соответствии с Ежегодным отчётом об оценке средней рыночной стоимости за м<sup>2</sup> земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, по экономическим зонам (Приложение № 5), Постановлением Правительства РМ № 1428 от 16.12.2008 «Об утверждении Регламента о купле-продаже и аренде прилегающих земельных участков» с последующими изменениями и дополнениями и Постановлением Правительства РМ № 671 от 25.09.2024 «Об утверждении Регламента об использовании земель, находящихся в государственной публичной собственности». Минимальный размер платы за суперфицию участков земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливается в соответствии с Законом о государственном бюджете на текущий год с учётом коэффициента (С), применяемого при расчёте продажной цены прилегающих земельных участков в зависимости от их расположения и инженерного обустройства, установленного Постановлением Правительства РМ № 671 от 25.09.2024, в зависимости от местоположения арендуемого объекта по экономическим зонам планирования, утверждённым Решением Муниципального совета г. Бельцы № 3/4 от 20.02.2025.

$$V_m = V_p \times C_{d_{pu}} \times C_s$$

$$V_m = V_p \times C_{d_{pr}} \times C_s$$

- $V_m$  – средняя рыночная стоимость за 1 м<sup>2</sup> земли в соответствии с Ежегодным отчётом об оценке средней рыночной стоимости по экономическим зонам и с учётом коэффициентов, связанных с назначением и площадью участка.
- $V_p$  – средняя рыночная стоимость за 1 м<sup>2</sup> земли согласно Ежегодному отчёту об оценке по экономическим зонам (Приложение № 5).
- $C_{d_{pu}}$  – коэффициент, применяемый для расчёта средней рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> для участков, находящихся в публичной собственности.
- $C_{d_{pr}}$  – коэффициент, применяемый для расчёта средней рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> для участков, находящихся в частной собственности.

Коэффициент (публичная собственность) ( $C_{d_{pu}}$ )	Коэффициент (частная собственность) ( $C_{d_{pr}}$ )
0,95	1,0

$C_s$  – коэффициент площади, применяемый при расчёте средней рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> в зависимости от размера участка.

Площадь участка	0 – 10 м <sup>2</sup>	Меньше, чем 100 м <sup>2</sup>	Меньше, чем 1000 м <sup>2</sup>	Больше, чем 1000 м <sup>2</sup>	Больше, чем 10000 м <sup>2</sup>
Коэффициент площади (Cs)	1.3	1.1	1	0.8	0.7

**Расчёт рыночной стоимости земли производится по следующей формуле:**

$$P_p = V_m \times S \times C$$

- **P<sub>p</sub>** – рыночная стоимость земли (в леях)
- **V<sub>m</sub>** – средняя рыночная стоимость за 1 м<sup>2</sup>
- **S** – площадь участка (в м<sup>2</sup>)
- **C** – коэффициент, применяемый при расчёте продажной цены прилегающих участков в зависимости от расположения и инженерного обустройства:

Зона	I (Центр)	II (Центральная часть)	III (Окраина/пригород)
Коэффициент (C)	1,75	1,6	1,40

$$P_a = P_p \times \%$$

**P<sub>a</sub>** – ежегодная плата за суперфицию соответствующих земельных участков, в леях

**P<sub>p</sub>** – рыночная цена земли (участка), в леях

**%** – устанавливается решением Муниципального совета мун. Бельцы в пределах от 2% до 10%

**%** применяется в зависимости от площади участка, используемого по праву суперфиции, в соответствии с условиями ниже:

Площадь участка	Применяемый процент (%)
От 0 до 50 м <sup>2</sup>	10 %
От 50 м <sup>2</sup> до 100 м <sup>2</sup>	6 %
Больше, чем 100 м <sup>2</sup>	5 %
Больше, чем 1000 м <sup>2</sup>	3 %
Больше, чем 10000 м <sup>2</sup>	2 %

- Для участков, предоставленных в суперфицию с целью благоустройства – 2%
- Для участков, предоставленных в суперфицию под размещение гаража – 2%

ДОГОВОР НАЙМА ЗЕМЛИ № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ мун. Бэлць \_\_\_\_\_

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**I. СТОРОНЫ ДОГОВОРА**

1.1. Примэрия мун. Бэлць, в лице примара госп. \_\_\_\_\_, действующий на основании Закона о местном публичном управлении № 436-XVI от «28» декабря 2006 г. в качестве **Наймодателя**, с одной стороны, и

1.2. \_\_\_\_\_,

(наименование предприятия)

в лице \_\_\_\_\_,

(должность, фамилия и имя)

действующего на основании \_\_\_\_\_

(наименование документа)

в качестве **Нанимателя**, с другой стороны, заключили настоящий договор найма с соблюдением следующих условий:

**II. ОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий договор составлен на основании **Решения Совета Муниципия Бэлць № \_\_\_\_\_** от “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. и \_\_\_\_\_

(протокол торгов)

2.2. Предметом настоящего договора является передача в срочное возмездное владение и использование за плату земельного участка площадью \_\_\_\_\_ га, кадастровый номер \_\_\_\_\_, находящийся в мун. Бэлць \_\_\_\_\_, согласно прилагаемому плану, являющемуся частью настоящего Договора (приложение №1).

2.3. Земельный участок, взятый в найм будет использоваться под незарегистрированные (временного характера) конструкции или как свободные, под другие нужды (благоустройство, пути доступа, парковки, террасы, строительная площадка на время строительства и т.д.).

2.4. Срок договора найма устанавливается с “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. по “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г., без возможности дальнейшего продления, за исключением случаев, утвержденных решением Совета мун. Бэлць.

**III. ПЛАТА ЗА НАИМ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА**

3.1. На период действия договора размер арендной платы устанавливается в размере \_\_\_\_\_% от среднерыночной цены земельного участка, согласно расчету (приложение № 2) , являющемуся неотъемлемой частью Договора найма.

3.2. В случае изменения рыночной цены земли согласно ежегодному отчету об оценке земель, находящихся в собственности мун.Бэлць, заимодатель имеет право изменить размер арендной платы, оформив дополнительное соглашение к договору.

3.3. Если наниматель не внес плату в установленном порядке и размер арендной платы увеличился, он обязан внести плату в новом размере, начиная с даты возникновения договорного платежного обязательства (задолженности).

3.4. Арендная плата уплачивается ежегодно до 1 апреля каждого года без дополнительного уведомления или по требованию Арендодателя и отражена в следующей таблице:

Период	Рыночная цена земли (лей)	Плата за наем (лей)	Платежное поручение, подтверждающее оплату

3.4. В случае невнесения платежей в установленные сроки настоящим договором начисляется, пеня на просроченную сумму в размере 0.5 % за каждый день просрочки.

#### **IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Наймода́тель обяза́ется пере́дать На́нимателю в течение \_\_\_\_ дней со дня вступления в силу договора найма нанимаемый земельный участок с составлением акта приема-передачи (приложение № 3), который является неотъемлемой частью договора.

4.2. Наймода́тель имеет право инициировать изменение или расторжение данного договора (только в условиях Закона и договора).

4.3. Наймода́тель имеет право периодически проводить проверку использования переданного внаем земельного участка. В случае обнаружения нарушений условий настоящего договора он может обязать Нанимателя устранить допущенные нарушения.

4.4. Наниматель обязуется:

4.4.1. своевременно вносить плату за наем;

4.4.2. использовать земельный участок, взятый в наем, по назначению, указанному в договоре, и поддерживать его в хорошем состоянии;

4.4.3. соблюдать правила чистоты и порядка на территории муниципия Бэлць, утвержденные Решением Совета муниципия Бэлць № 4/60 от 30.04.2015 года и заключить с специализированным предприятием договор на очистку земельного участка и прилегающей территории;

4.4.4. не сдавать земельный участок, взятый в наем, в поднаем;

4.4.5. вернуть Наймода́телю земельный участок, взятый в наем, в течение \_10\_ дней со дня прекращения действия договора найма в первоначальном состоянии, соответствующем с условиями договора;

4.4.6. своевременно оплачивать налоги и другие платежи, предусмотренные законом.

4.5. Наниматель имеет право требовать расторжение или изменение договора найма в условиях, предусмотренных Законом.

#### **V. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА**

5.1. Изменение условий договора найма, его продление или расторжение производится с согласия договаривающихся сторон.

5.2. Договор найма может быть расторгнут по требованию сторон в следующих случаях:

5.2.1. нарушение другой стороной условий договора;

5.2.2. использование земельного участка, взятого внаем Нанимателем, в целях или условиях, не соответствующих Договору;

5.2.3. передача земельного участка, который является предметом настоящего договора, в поднаем;

5.2.4. несоблюдение правил эксплуатации земельного участка, взятого внаем, а также противопожарных и санитарных норм;

5.2.5. невнесение платы за наем в течение \_\_30\_\_ дней со дня истечения установленного срока.

5.3. При досрочном прекращении договора найма Наниматель должен письменно сообщить Наймода́телю не позднее, чем за 1 месяц, о своем намерении досрочно прекратить договор.

#### **VI. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. При продлении договора найма на новый срок, при выполнении условия предусмотренного в п. 2.4 настоящего договора, период времени, который Наниматель занимает земельный участок без договора найма, Наниматель обязан оплачивать плату за наём, согласно действующему тарифу.

6.2. Наниматель обязан выплачивать, согласно действующему тарифу период времени, который Наниматель занимал земельный участок без договора найма (после расторжения договора найма), до момента передачи земельного участка Наймода́телю (с составлением акта приёма-передачи).

#### **VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Договор найма и его изменения сроком действия не более 3-х лет регистрируются секретарем Совета муниципия Бэлць, в иных случаях, сроком более 3-х лет регистрируются в Регистре недвижимого имущества Территориальной кадастровой службе.

7.2. Изменения и дополнения в настоящий договор могут быть внесены с согласия обеих сторон.

7.3. В случае несоблюдения договорных обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Молдова.

7.4. Конфликты, возникшие при заключении, выполнении, изменении условий или расторжении Договора, рассматриваются в компетентной судебной инстанции.

7.5. Договор составлен в 2 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

## VIII. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### Наймодатель

---

(юридический адрес)

---

(банковские реквизиты)

---

### Наймодатель

---

(подпись, фамилия)

М.П.

### Наниматель

---

(юридический адрес)

---

(банковские реквизиты)

---

### Наниматель

---

(подпись, фамилия)

М.П.

Договор суперфиции № \_\_\_\_\_

от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ мун. Бэлць

Примэрия муниципия Бэлць в лицэ, \_\_\_\_\_ который действует на основании Закона Республики Молдова о местном публичном управлении № 436-XVI от «28» декабря 2006 года, именуемое в дальнейшем «Владелец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице администратора \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Суперфициар», с другой стороны, оба в дальнейшем именуются - «Стороны»,

Настоящий договор заключен в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова №.1107/2002, Закон Республики Молдова №. 133 от 15.11.2018 " О модернизации Гражданского кодекса и внесении изменений в некоторые законодательные акты, Решение Совета мун. Бэлць № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор, с соблюдением следующих условий:

**I. Предмет договора**

1.1. Настоящим договором «Владелец» дает согласие на существование (установление) права суперфиции «Суперфициара» на земельный участок/или часть земельного участка (далее именуемый Земельный участок) №. Кадастровый \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ га, расположенный на территории мун.Бэлць, ул. \_\_\_\_\_, для \_\_\_\_\_, согласно прилагаемому плану.

Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_ согласно данным земельного кадастра, относится к \_\_\_\_\_ области мун. Бэлць.

**II. Оплата**

2.1. При заключении договора «Стороны» устанавливают, что за пользование «Землей», «Суперфициар» выплачивает «Собственнику» роялти в размере \_\_\_\_\_ леев, рассчитанное в соответствии с решением Совета мун. Бэлць № \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_.

2.2. Годовой платёж выплачивается «Суперфициаром» ежеквартально в шахматном порядке и не позднее последнего дня квартала. В случае суперфиции, установленной контрактом, выплата роялти отражается в следующей таблице:

Период	Рыночная цена земли (лей )	Роялти (лей)	Платежная квитанция, подтверждающая оплату

2.3. В случае без перерасчета годового платежа «Суперфициар» производит оплату, исходя из суммы, указанной в пункте. 2.2.

2.4. В случае изменения законодательства, изменения рыночной цены, коэффициентов и процентов расчета, ежегодно устанавливаемых Советом мун. Бэлць, уточнения площади земельного участка, на который распространяется право суперфиция, или с учетом

изменяющихся экономических условий и принципа справедливости размер годового платежа может быть скорректирован на основании дополнительного соглашения, заключаемого между «Сторонами».

2. 5. В случае перерасчета дополнительное соглашение, устанавливающее новую сумму, прилагается к настоящему договору и является его составной частью.

2.6. В случае неуплаты в установленный срок Суперфициар обязан уплатить пеню, установленную за каждый день просрочки, в размере 0,5%.

2.7. Если «Суперфициар» не произвел оплату в установленном порядке и размер годового платежа увеличился, он обязан произвести оплату в новом размере, начиная с даты возникновения договорного платежного обязательства (долга).

### **III. Продолжительность контракта**

3.1. Право суперфиции по настоящему договору действует в течение \_\_\_\_\_ лет. По истечении срока право суперфиции может быть возобновлено, если не наступило одно из оснований прекращения права суперфиции. Дополнительный акт обновления суперфиции также будет включать обновление размера годового платежа.

### **IV. Права суперфициара**

4.1. «Суперфициар» может использовать землю в соответствии с действующим законодательством и решением Совета мун. Бэлць №. \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_, без ущерба для прав третьих лиц.

4.2. «Суперфициар» имеет право использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, приобретая в этом смысле и право владения землей, а также право распоряжаться ее существом в пределах, определяемых необходимостью эксплуатации имеющейся на ней постройки.

### **V. Обязанности суперфициара**

«Суперфициар» обязуется:

5.1. Использовать земельный участок по указанному назначению и в пределах, установленных в договоре, а также содержать постройку в качестве добросовестного собственника, в том числе имея на себе обязанность по ее сохранению.

5.1.2. Не возводить на земельном участке капитальные строения без письменного согласия Собственника.

5.2. Для разрешения на строительство или реконструкцию объектов недвижимости получить необходимые разрешительные документы.

5.3. Выплачивать годовой платёж в размере, сроки и порядке, предусмотренные договором.

5.4. Уведомить Собственника в письменной форме о намерении продать имущество, расположенное на земельном участке, за тридцать дней.

5.5. Поддерживать или, в зависимости от обстоятельств, обеспечивать за свой счет подключение к техническим сетям и обеспечивать возможность их эксплуатации по согласованию со специализированными службами. Осуществить комплексное освоение прилегающей территории.

5.6. Соблюдать правовые обязательства по охране окружающей среды и обеспечивать добрососедство.

5.7. Уплачивать налог на недвижимость в соответствии с положениями действующего законодательства.

5.8. Соблюдать Правила поддержания чистоты и порядка на территории муниципия Бэлць, утвержденные Решением Совета мун. Бэлць №. 4/60 от 30.04.2015 г. и заключить договор со специализированной организацией на проведение работ по санации Земельного участка и прилегающей к нему территории.

5.9. Нести расходы, связанные с заключением договора на аренду земельного участка и выполнением условий рекламирования недвижимости (регистрация в реестре недвижимости).

5.9.1. Передать настоящий Договор в территориальный кадастровый орган для регистрации права суперфиция в Реестре недвижимости.

5.9.2. Письменно уведомить Владельца за 30 дней до истечения срока действия Договора о намерении его продлить. Если вышеуказанное требование не было выполнено, по истечении срока действия Договора, «Суперфициар» обязан вернуть земельный участок Собственнику.

5.9.3. Информировать Собственника о любых действиях и фактах, влияющих на право эффективного и полезного использования земли.

5.10. Суперфициару запрещается совершать какие-либо действия по передаче права пользования, установленного Договором, под страхом его расторжения.

5.11. Не осуществлять без письменного согласия Собственника работы по строительству/реконструкции/сносу объектов недвижимости, находящихся в частной собственности и расположенных на земельном участке на дату заключения Договора.

## **VI. Права владельца**

6.1. Собственник имеет право обременять голое право собственности на землю обременениями в соответствии с прерогативами «Суперфициара», установленными настоящим договором и предоставленными ему законом, и требовать уплаты годового платежа в сроки, согласованные настоящим договором.

6.2. Собственник имеет право осмотреть землю, проверяя выполнение обязательств, взятых на себя суперфициаром. В случае обнаружения нарушений положений настоящего Договора Владелец имеет право обязать суперфициара устранить их.

6.3. Владелец имеет право в одностороннем порядке изменять нормативную часть Договора, если этого требуют национальные или местные интересы.

6.4. Собственник имеет право пересмотреть размер платы за пользование землей в случае изменения законодательства.

## **VII. Обязанности владельца**

7.1. «Владелец» обязуется:

7.1.1. Своевременно передать землю в натуре на основании передаточного акта.

7.1.2. Не передавать соответствующий земельный участок другим физическим или юридическим лицам до истечения срока действия настоящего договора.

7.2. Собственник обязан гарантировать «Суперфициару» мирное и полезное использование земли, а также обязан гарантировать «Суперфициару» отсутствие выселения.

## **VIII. Сервитуты, другие условия**

8.1. Обязательства по уплате годового платежа, процентов за просрочку платежа сохраняются за «Суперфициаром» до тех пор, пока «Суперфициар» или последующий приобретатель не уведомит «Владельца» о переходе прав и обязанностей и не сообщит данные нового правообладателя.

## **IX. Договорная ответственность**

9.1. «Суперфициар» обязан уплатить «Владельцу» штрафные санкции в размере 0,5% от годового размера платежа за каждый день просрочки, если он несвоевременно исполнил обязанность по уплате годового платежа.

9.2. В случае нарушения «Суперфициаром» условий настоящего договора (за исключением абзаца первого пункта IX) он обязан выплатить «Владельцу» штраф в размере 10% от годового роялти, с возможностью расторжения договора по требованию «Владельца».

## **X. Расторжение договора**

10.1. Право суперфиции прекращается по одному из следующих оснований:

- по истечении срока, если «Стороны» не примут решения о продлении или если настоящий договор расторгнут;
- если этого требуют национальные или местные интересы, путем одностороннего расторжения Владелцем. В этой ситуации Владелец обязан незамедлительно уведомить о намерении расторгнуть Договор в одностороннем порядке, представив аргументы, послужившие основанием для расторжения;
- путем объединения, если земля и здание становятся собственностью одного и того же лица;
- путем разрушения конструкции;
- в случае неисполнения обязанности, предусмотренной пунктами 5.10/5.11 и 5.1.2;
- несоблюдение «суперфициаром» сроков строительства;
- в иных случаях, предусмотренных законом.

10.2. Стороны могут потребовать расторжения договора в соответствии с законодательством Республики Молдова.

10.3. В случае расторжения Договора Собственником, по причине неисполнения «суперфициаром» договорных обязательств или невозможности их исполнения стоимость работ, необходимых для приведения земельного участка в первоначальное состояние, будет нести «суперфициар».

10.4. При расторжении по любой причине договора суперфиция, земельный участок, являющийся предметом договора, возвращается Собственнику бесплатно и без каких-либо обременений.

## **XI. Оправдывающее препятствие**

11.1. Оправданное препятствие освобождает стороны от ответственности в случае ненадлежащего или несвоевременного исполнения обязательств, принятых по настоящему договору.

11.2. Под оправданным препятствием понимается событие, не зависящее от воли сторон, непредвиденное и непреодолимое, то есть находящееся вне контроля должника и если от должника нельзя было разумно потребовать избежать или преодолеть препятствие или его последствия, которое возникло после заключения договора и которое препятствует сторонам в исполнении своих обязательств.

11.3. Оправданное препятствие будет толковаться в соответствии с действующим законодательством Республики Молдова.

11.4. Сторона, ссылающаяся на оправданное препятствие, должна уведомить об этом другую сторону в течение 15 дней со дня возникновения соответствующего случая, а также со дня прекращения этого случая. Если сторона, ссылающаяся на оправданное препятствие, не уведомит в установленные выше сроки о начале и окончании дела, то ссылающаяся на него сторона будет нести все убытки, причиненные другой стороне не уведомлением в установленный срок.

11.5. В случае, если обстоятельства, требующие приостановления исполнения настоящего договора, продолжаются более шести месяцев, любая из сторон вправе потребовать расторжения договора.

## **ХII. Споры**

12.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, в том числе касающиеся действительности, толкования, исполнения или расторжения настоящего Договора, подлежат разрешению в досудебном порядке, а в случае невозможности урегулирования в течение 30 дней в досудебном порядке, подлежат разрешению в компетентных судебных инстанциях Республики Молдова в соответствии с законодательством Республики Молдова.

## **ХIII. Особые условия**

13.1. Собственник не несет ответственности за сохранность имущества, принадлежащего «Суперфициару» и расположенного на земельном участке, указанном в пункте 1.1 настоящего Договора.

13.2. «Суперфициар» обязуется предоставить Собственнику безусловный доступ к земельному участку, указанному в пункте 1.1 Договора.

13.3. Суперфициар обязуется оплатить Собственнику расходы, понесенные им в связи с заключением Договора, в том числе расходы на подготовку технико-экономического обоснования, выполнение геометрического плана земельного участка для установления права суперфиция и т.п.

## **ХIV. Заключительные положения**

14.1. Настоящий договор составлен на государственном языке в четырех экземплярах. Первый экземпляр принадлежит «Владельцу», второй — «Суперфициару», третий — Агентству государственных услуг, четвертый — нотариальной конторе на хранение. Все четыре экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

14.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие документы:

- 1). Решение Совета мун. Бэлць № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_.
- 2). План земельного участка, масштаб 1: \_\_\_\_\_.
- 3). Акт приема-передачи.
- 4). Расчет.

14.3. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до истечения срока его действия.

14.4. Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями и будут присоединены к Договору с даты заключения.

14.5. Договор может быть изменен дополнительным соглашением, заключенным между сторонами.

14.6. Любое уведомление или иное сообщение будет считаться действительным, если оно отправлено по электронной почте, факсу или заказным письмом на официальный электронный адрес/адрес получателя, указанный в Договоре, или иной адрес, указанный получателем в соответствии с настоящим пунктом.

14.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору, в том числе в случае суброгации, приобретают юридическую силу после подписания и утверждения дополнительных соглашений уполномоченными лицами «Сторон» и заинтересованными лицами (в случае суброгации), в порядке, установленном для настоящего договора.

14.8. Передача права суперфиция на земельный участок за плату возможна только при отчуждении возведенных на нем строений с предварительным уведомлением собственника земельного участка не менее чем за 30 календарных дней.

#### XIV. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

---

"Владелец"

Город. Бельцы, Площадь  
Индепенденцей, 1

ф/к 1006601000037

Банк получателя:

Министерство финансов

Государственное казначейство

Код банка: TREZMD2X

Банковский счёт: 226602

Код IBAN:

MD52TRGDAA14153203000000

"Суперфициар"

Республика Молдова, МД-, ул.

код фиск

Код

банка

Код IBAN

Со стороны владельца

**Примар**

Со стороны «Суперфициара»

**Администратор**

---

*(подпись, имя, фамилия)*

*Л.С.*

---

*(подпись, имя, фамилия)*

*Л. С. (для юридического лица)*

В случае изменения любого из условий настоящего договора сторона обязана уведомить об этом другую сторону в разумный срок, соблюдая соответствующие положения Административного кодекса и Гражданского кодекса Республики Молдова.

<b>Таб. 1.</b>		<b>Средняя рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> земельных участков по экономическим зонам муниципия Бэлць</b>		
<b>№</b>	<i>Зона</i>	<i>Subzona</i>	<b>Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> земли</b>	
			<i>MDL</i>	<i>EUR</i>
1	Зона I	1. ул. Штефан чел Маре ши Сфынт — от моста через реку Рэут до перекрестка с ул. Александр Пушкин.	3 959,26	202,36
2	Зона I	2. ул. Доктор Евгений Юхтимовский — от ул. Штефан чел Маре ши Сфынт 600 м.	3 624,03	185,23
3	Зона I	3. ул. Николай Иорга — от ул. Штефан чел Маре ши Сфынт до перекрестка с ул. Василе Лупу.	3 294,58	168,39
4	Зона I	4. ул. Михай Витязул — от ул. Штефан чел Маре ши Сфынт до площади Василе Александри	3 624,03	185,23
5	Зона I	5. площадь Василе Александри.	5 436,05	277,85
6	Зона I	6. ул. Индепенденцей — от ул. Михай Витязул до ул. Александр Пушкин.	4 133,20	211,25
7	Зона I	7. ул. Мира — от ул. Михай Витязул до ул. Фёдор Достоевский.	3 960,98	202,45
8	Зона I	8. ул. Московская — от ул. Фёдор Достоевский до ул. Александр Пушкин.	3 129,85	159,97
9	Зона I	9. ул. Александр Пушкин — от ул. Московская до ул. Михаил Садовяну..	3 294,58	168,39
10	Зона I	10. ул. Александр Пушкин — от ул. Михаил Садовяну до ул. Штефан чел Маре ши Сфынт.	3 805,24	194,49
11	Зона II	1. ул. Штефан чел Маре ши Сфынт — от ул. 31 Августа 1989 до конца в черте города Бэлць.	3 144,82	160,74
12	Зона II	2. ул. Дечебал — от ул. Штефан чел Маре ши Сфынт до ул. Михаил Лесечико.	1 739,21	88,89
13	Зона II	3. Периметр улиц: ул. Дечебал, ул. Михаил Лесечико, ул. Болгарская включая вдоль объездной дороги 500 м. к реке Рэут, ул. Иван Франко.	1 433,77	73,28
14	Зона II	4. Объездная дорога — от ул. Софийская №10 включая улицы Траян и Аэродромулуй до конца в черте города Бэлць.	1 050,75	53,71
15	Зона II	5. Периметр улиц: ул. Индустриальная, ул. Думитру Драгомир, ул. Траян.	1 106,05	56,53
16	Зона II	6. ул. Сорокская — от ул. Аэродромулуй до конца в черте города Бэлць.	1 047,84	53,56
17	Зона II	7. ул. Аэродромулуй №1, Свободная экономическая зона города Бэлць.	1 232,36	62,99
18	Зона II	8. Периметр улиц: ул. Штефан чел Маре ши Сфынт от моста через реку Рэут до ул. Аэродромулуй, ул. Думитру Карачобану от ул. Штефан чел Маре ши Сфынт до ул. Аэродромулуй.	1 228,94	62,81
19	Зона II	10. ул. Софийская — от объездной дороги до ул. Феровиарилор.	564,36	28,85
20	Зона II	11. ул. Феровиарилор — от ул. Софийская до ул. Киевская.	880,09	44,98

21	Зона II	12. ул. Локомотивелор — от ул. Феровиарилор до ул. Иван Франко.	661,90	33,83
22	Зона II	13. ул. Киевская (включая сельскохозяйственный рынок на ул. Киевская №126/А) — от ул. Феровиарилор до ул. Михай Витязул.	806,75	41,23
23	Зона II	14. ул. Михай Витязул — от ул. Штефан чел Маре ши Сфынт до ул. Киевская.	2 995,07	153,08
24	Зона II	15. Периметр улиц: ул. Киевская, ул. Михай Витязул, ул. Штефан чел Маре ши Сфынт, ул. Стрийская.	2 845,32	145,43
25	Зона II	16. ул. Юрий Гагарин — от ул. Садовое (кладбище) до ул. Николай Йорга.	542,85	27,75
26	Зона II	17. ул. Михаил Садовяну — от ул. Александр Пушкин до моста через реку Рэуцел	2 304,71	117,80
27	Зона II	18. Периметр улиц: ул. 31 Августа 1989, ул. Василе Лупу, ул. Николае Йорга, ул.Штефан чел Маре ши Сфынт, ул.Михай Витязул, ул. Пэчий, ул. Фёдор Достоевский, ул. Московская, ул. Александр Пушкин.	2 560,78	130,89
28	Зона II	19. ул. Павел Боцу — от ул. Николае Тестемицяну до конца в черте г. Бельцы	1 294,69	66,17
29	Зона II	20. ул. Николае Тестемицяну — от ул. Штефан чел Маре ши Сфынт до ул. Павел Боцу.	1 352,95	69,15
30	Зона II	21. ул. Викторией — от ул. Дечебал до ул. Викторией №90/А (АО "Бассарабия-Норд").	884,72	45,22
31	Зона II	22. ул. Кэля Йешилор — от ул. Дечебал до ул. Кэля Йешилор №180 (АО "Инкомлак").	933,87	47,73
32	Зона III (Остальная территория м. Бэлць)	Центр	2 096,55	107,16
33		Зона городского озера	977,82	49,98
34		Зона Кишинёвского моста	467,53	23,90
35		Район Дачия	1 293,63	66,12
36		Район Пэмынтень	1 165,22	59,56
37		Район Юбилей (8- й квартал)	884,72	45,22
38		Район Слобозия	627,06	32,05
39		Район Новые Бельцы	431,53	22,06
40		Район Молодова	546,60	27,94
<b>Основные технические характеристики для базовой стоимости и средней стоимости за 1 м<sup>2</sup> земельных участков</b>				
1	Правовая форма		частная собственность	
2	Доступ к объекту		расположен рядом с асфальтированной дорогой, свободный доступ	
3	Расположение		первая линия	
4	Рельеф местности		ровный участок	
5	Общая площадь, м <sup>2</sup>		100 - 1000	
6	Форма участка		близка к прямоугольной	
7	<b>Состояние участков:</b> удовлетворительное — не застроен, отсутствуют старые постройки под снос.		удовлетворительное	

8	Информация по специфическим (историческим, социальным, эстетическим) ценностям	специфические (исторические, социальные, эстетические) ценности: отсутствуют	
9	Обеспеченность инженерной инфраструктурой	высокая	
10	Обеспеченность социальной инфраструктурой	высокая	
11	Использование опасных материалов и технологий	не используется	
12	Общее экологическое состояние	В целом на территории сохраняется стабильная экологическая обстановка	
13	Возможности использования	коммерческое	
<b>Прочие условия и корректирующие коэффициенты</b>			
1	Публичная собственность (0,95)	<b>0,95</b>	
2	Расположение рядом с гравийной дорогой (0,9), рядом с просёлочной дорогой (0,8), рядом с республиканской трассой (1,1)	<b>0,9; 0,8; 1,1</b>	
3	Расположение – вторая линия (0,9), третья линия или в квартале (0,8)	<b>0,9; 0,8</b>	
4	Рельеф — пологий склон (0,95), крутой склон (0,9), овраг (0,8)	<b>0,95; 0,9; 0,8</b>	
5	Общая площадь, м <sup>2</sup>	менее 10 м <sup>2</sup>	<b>1,3</b>
		менее 100 м <sup>2</sup>	<b>1,1</b>
		более 1000 м <sup>2</sup>	<b>0,8</b>
		более 10000 м <sup>2</sup> (1 га)	<b>0,7</b>
6	<b>Форма участка — отличная от прямоугольной (многоугольная, нерегулярная и т.п.)</b>	<b>0,95</b>	
7	Состояние участков — застроен (0,95), наличие старых построек под снос (0,9)	<b>0,95; 0,9</b>	
8	Особые исторические, социальные, эстетические ценности — требуется оценка участка		
9	Низкая обеспеченность инженерной инфраструктурой	<b>0,9</b>	
10	Низкая обеспеченность социальной инфраструктурой	<b>0,95</b>	
11	Использование опасных материалов и технологий — требуется оценка участка		
12	Неудовлетворительное экологическое состояние — требуется оценка участка		

**Директор SC "RILICI-COMPANI" S.R.L.**

**А.С. Порческу**

**Оценщик**

**Т.Гудзовская**