



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____

от _____ 2026 г.

Проект
Перевод

Об установлении юридических отношений посредством заключения договоров суперфиция, объектами которых являются земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности

В соответствии с Законом о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 г., руководствуясь Земельным кодексом РМ, Гражданским кодексом РМ, Законом о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова № 1125-XV от 13.06.2002 г., Законом об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 г., Законом о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999 г., Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 г., Законом о нормативных актах № 100 от 22.12.2017 г., Постановлением Правительства об утверждении Положений об освоении земельных участков, находящихся в публичной собственности государства, № 91 от 11.02.2019 г., Постановлением Правительства об утверждении Положения об аукционах «с молотка» и «на понижение» № 136 от 10.02.2009 г., на базе решения Совета мун. Бэлць № 2/1 от 20.02.2025 г. «Об утверждении в новой редакции Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности», и решения Совета мун. Бэлць № _____ от 31.03.2026 г. «Об утверждении Отчёта об оценке средней рыночной стоимости земельных участков по экономическим зонам мун. Бэлць, применяемой при оформлении земельных отношений», рассмотрев заявления физических и юридических лиц с представленными документами, принимая во внимание рекомендации заседания земельной комиссии от 25.02.2026 г. (Протокол № 2),-

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Установить юридические отношения посредством заключения договоров суперфиция согласно приложению.
2. Уполномочить примара мун. Бэлць подписать договоры суперфиция на земельные участки с физическими и юрмидическими лицами согласно приложению.
3. Настоящее решение может быть оспорено в суде мун. Бэлць (местонахождение: центр, ул. Хотинская, 43) в 30-дневный срок со дня сообщения, согласно положениям Административного кодекса Республики Молдова № 116/2018.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированную консультативную комиссию по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды.

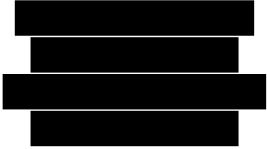
Председательствующий на III
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

Оформление земельных отношений посредством заключения договоров суперфиция

№ п/п	Наименование суперфициария, идентификационный номер, номер заявления	Адрес участка, кадастровый номер	Сфера	Назначение земельного участка	Площадь участка (кв.м. (га))	Рыночная стоимость за 1 кв.м. (лей)	Процентная ставка (%)	Коэффициент площади (Cs 0,7-1,3)	Годовая сумма оплаты (лей)	Срок суперфиция (лет)	Рекомендации комиссии
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	██████████ ██████████ ██████████ S-94 от 07.06.2024	ул. Александру чел Бун, б/н (рег. ж/д № 40) 0300201.1175	публичная	Существующий торговый павильон	59 кв.м.(0,0059 га от 0,8845 га)	1 739,21	6%	1,1	6 433,86	5	
2	████████████████████ ██████████ S-35 от 04.02.2025	ул. Дечебал, 29 0300208.567	публичная	Существующий торговый павильон в комплексе с остановкой общественного транспорта	17,7 кв.м. (0,00177 га)	1 739,21	10%	1,1	3 216,93	5	С условием содержания и обслуживания остановки общественного транспорта и с учетом штрафных санкций

3	Derang-Plus OOO 1002600015175 S-152 от 08.05.2025; 03-12/1382 от 08.05.2025	ул. Николае Йорга, б/н 0300301.437	публичная	Коммерческий объект	2 000 кв.м.(0,2000 га)	3 294,58	3%	0,8	150 232,85	5	
4	Basarabia-Nord AO 1002602004366 S-169 от 09.06.2025	ул. Дечебал (рег. больницы) 0300209.464	публичная	Существующий коммерческий объект	30 кв.м.(0,003 га)	1 739,21	10%	1,1	5 452,42	5	
5	Basarabia-Nord AO 1002602004366 S-170 от 09.06.2025	ул. Дечебал, 33 0300208.664	публичная	Существующий коммерческий объект	24 кв.м.(0,0024 га)	1 739,21	10%	1,1	4 361,94	5	
6	Stroylux OOO 1003602006600 03-12/3235 от 17.09.2025	ул. Николае Йорга, 5 0300301.430	частная	Коммерческий объект	24 000 кв.м. (2,4 га)	3 294,58	2%	0,7	1 051 629,94	20	
7	 S-263 от 15.12.2025	ул. 1 Май, 2 0300206.556	публичная	Существующий коммерческий объект	43 кв.м. (0,0043 га от 0,0131 га)	2 995,07	10%	1,1	14 166,68	5	С условием содержания и обслуживания остановки общественного транспорта и с учетом штрафных санкций

Raport de specialitate

La proiectul deciziei Consiliului mun. Bălți

"Cu privire la stabilirea raporturilor juridice prin perfectarea contractelor de suprafață, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală"

Prezentul proiect de decizie este elaborat în temeiul art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, precum și în conformitate cu prevederile Codului civil, Codului funciar, Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legii nr. 523/1999 privind proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative, Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 și Hotărârii Guvernului nr. 136/2009, fiind corelat cu Regulamentul aprobat prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 2/1 din 20.02.2025.

Necesitatea promovării proiectului derivă din obligația autorității publice locale de a administra eficient bunurile proprietate municipală și de a reglementa juridic raporturile de folosință existente asupra terenurilor ocupate de persoane fizice și juridice, în special în cazurile în care acestea sunt aferente unor construcții sau obiecte comerciale existente. În lipsa unei reglementări contractuale, utilizarea acestor terenuri generează riscuri juridice și pierderi bugetare.

Instituirea dreptului de suprafață, ca mecanism juridic prevăzut de legislația civilă, permite menținerea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor, concomitent cu transmiterea dreptului de folosință pe termen determinat, în condiții clar stabilite și contra unei redevențe. Astfel, se asigură atât protejarea patrimoniului public, cât și valorificarea acestuia în interes economic.

Proiectul are la bază cererile persoanelor fizice și juridice, actele justificative prezentate și recomandările Comisiei funciare din 25.02.2026, care confirmă oportunitatea perfectării raporturilor juridice prin contracte de suprafață. Parametrii contractuali propuși (suprafață, destinație, termen, redevență) sunt stabiliți în conformitate cu valoarea medie de piață a terenurilor pe zone economice și cu prevederile regulamente aplicabile.

Analiza economică relevă că implementarea deciziei va genera venituri stabile la bugetul local sub formă de redevență anuală, stabilită proporțional cu valoarea terenurilor și specificul utilizării acestora, contribuind la creșterea eficienței administrării patrimoniului municipal.

Din punct de vedere juridic, proiectul respectă principiile legalității, transparenței, proporționalității și bunei administrări, nefiind identificate contradicții cu cadrul normativ în vigoare. Totodată, acesta asigură claritatea drepturilor și obligațiilor părților contractante, precum și posibilitatea controlului asupra modului de utilizare a terenurilor.

Adoptarea deciziei va avea un impact pozitiv asupra administrației publice locale prin consolidarea disciplinei funciare, reducerea utilizării neautorizate a terenurilor și creșterea veniturilor bugetare, concomitent cu instituirea unui mecanism eficient de monitorizare a executării obligațiilor contractuale.

Luând în considerație cele expuse mai sus, proiectul de decizie este oportun, legal întemeiat, motiv pentru care se propune aprobarea acestuia la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șef adjunct a DPM și RF



Bacioi Diana

AVIZ
referitor la proiectul de decizie a
Consiliului Local al Municipiului Bălți

**„Cu privire la stabilirea raporturilor juridice prin
perfectarea contractelor de suprafață, ale căror
obiecte constituie terenurile proprietate municipală”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Autor proiect – Direcția proprietate municipală și relații funciare

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite:

1. Necesitatea stabilirii raporturilor juridice de suprafață în privința terenurilor proprietate publică a municipiului Bălți.
2. Examinarea cererilor persoanelor fizice și juridice privind stabilirea raporturilor de suprafață.
3. Recomandările consemnate în procesul-verbal nr. 2 din 25.02.2026 al ședinței Comisiei funciare.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Se stabilesc raporturile juridice prin perfectarea contractelor de suprafață, conform anexei nr. 1.
2. Se împuternicește primarul mun. Bălți să semneze contractele de suprafață a sectoarelor de teren cu persoanele fizice și juridice, conform anexei nr. 1.

Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. 14 alin. (2) lit. b)-d) prevede următoarele:

„Articolul 14. Competențele de bază ale consiliilor locale ...

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: ...

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

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

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

Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007, care la art. 9 alin. (1) și (2) lit. h) prevede următoarele:

„Articolul 9. Atribuțiile autorităților administrației publice locale în administrarea și deținatizarea proprietății publice

(1) Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

(2) În domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sunt: ...

h) deciderea asupra dării în locațiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale;”.

Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026 „Cu privire la aprobarea în redacție nouă a Regulamentului de stabilirea raporturilor juridice de superficie și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală”, care determină modul de punere în aplicare de către autoritățile publice locale ale municipiului Bălți a legislației privitoare la raporturile de superficie legală, contractele de superficie și locațiune asupra sectoarelor de teren proprietate municipală, precum și raporturile de superficie rezultate din aceste contracte și care la pct. 22 din Regulament prevede următoarele:

„22. Contractele de superficie pe sectoarele de teren proprietate municipală, ocupate de construcții capitale, înregistrate separat în capitolul B sau înregistrate separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile, precum și contractele de locațiune se încheie în baza deciziei Consiliului municipal Bălți.”

Având în vedere existența cadrului legislativ-normativ necesar pentru examinarea chestiunii în cauză, prezentul proiect de decizie **este recomandat** pentru examinare în cadrul Consiliului Local al Municipiului Bălți.

Șef adjunct Direcție juridică



Oleg Leahu

18.03.2026