



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____
от _____ 2026 г.

Проект
Перевод

Об утверждении Плана действий по устранению недочетов, выявленных Счетной Палатой РМ, в соответствии с Постановлением № 64 от 30.07.2025 г.

В соответствии с п. п 4) ч. (2) ст. 14 Закона РМ о местном публичном управлении № 436-XVI от 28.12.2006 года, ч. (3) ст. 35 Закона РМ о местных публичных финансах № 397- XV от 16.10.2003 года, ст. 37 Закона об организации и функционировании Счетной палаты Республики Молдова № 260 от 07.12.2017 г., для обеспечения выполнения рекомендаций, представленных Счетной палатой в соответствии с Постановлением № 64 от 30.07.2025 г. «Отчет аудита соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц», -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Принять к сведению аудиторский отчет соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, утвержденный Постановлением Счетной палаты № 64 от 30.07.2025 г.
2. Утвердить план мероприятий по устранению недочетов, выявленных в вышеуказанном аудиторском отчете, согласно приложению.
3. Примару мун. Бэлць обеспечить выполнение плана действий и предоставление информации о выполненных рекомендациях Счетной палате в срок.
4. Настоящее решение может быть обжаловано в суде мун. Бэлць (местонахождение: мун. Бэлць, центр, ул. Хотин, 43) в 30-дневный срок со дня сообщения согласно положениям Административного кодекса Республики Молдова № 116/2018.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по финансово-экономической деятельности, по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды.

Председательствующий на III
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

Panul de acțiuni
privind remedierea deficiențelor constatate în Raportul de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a
unităților administrativ teritoriale, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr. 64 din 30.07.2025 (conform situației din 31.12.2025)

Nr. d/o	Recomandările Curții de Conturi	Acțiunile necesare a fi întreprinse pentru implimentarea recomandărilor de audit	Termenul implimentării	Structurile responsabile
1.	Să asigure uniformitatea procesului de atribuite a drepturilor de folosință, aplicând proceduri conforme cu cadrul legal, și să evite utilizarea unor practici nereglementate și nefundamentate, precum licitațiile cu strigare pentru vânzarea dreptului de arendă/ locațiune (pct.4.2.1)	1. Aprobarea regulamentului în redacție nouă ”Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală” va fi abrogată și înlocuită cu licitație reglementată prin art.77 din legea nr.436/2006 2. Să asigure ajustarea evidenței contabile a bunurilor conform cadrului legal .	Permanent	DPM și RF DEC
2.	Să asigure ajustarea prevederilor contractuale privind stabilirea plății pentru arendă/suprafață în conformitate cu cadrul normativ, cu întreprinderea măsurilor în vedea recuperării sumelor ratate(pct. 4.2.3)	1. Asigurarea și evaluarea colectării datoriilor, privind notificarea agenților economici și a persoanelor juridice. 2. Corectarea contractelor prin acorduri adiționale și notificate diferențele de plată. 3. Aprobarea de către CMB a plății pentru folosirea terenurilor municipale.	Permanent	DPM și RF DEC
3.	Să asigure întocmirea registrelor de evidență a contractelor de arendă a terenurilor proprietate publică încheiate, cu indicarea datelor privind termenul contractului de arendă, bonitatea terenurilor, suprafața acestora, precum și a altor date relevante (4.2.7).	1. Implimentarea unui sistem digital oficial de evidență a contractelor. 2. Reexaminarea și ajustarea contractelor de arendă. 3. Identificarea și actualizarea numerelor cadastrale în sistem . 4. Întreprinderea măsurilor privind ajustarea sistemului privind excluderea datelor incorecte atașate în sistem.	Permanent	DPM și RF DEC DJ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ №64

от 30 июля 2025 года

по Отчету аудита соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц*

Счетная палата, в присутствии г-жи Виктории Бутмалай, главного консультанта Управления центрального публичного администрирования Государственной канцелярии; г-жи Эльвиры Плута, заместителя начальника Управления администрирования недвижимого имущества и земельных отношений Агентства публичной собственности; г-на Ивана Дания, генерального директора Агентства геодезии, картографии и кадастра; г-на Радугу Килару, директора Публичного учреждения Кадастр недвижимого имущества; г-жи Лилианы Паладе, менеджера проекта Подразделения по внедрению Проекта по земельной регистрации и оценке; г-на Виталия Балана, заместителя примара муниципия Бэлць; г-жи Лилии Пилипецки, примара муниципия Сорока; г-на Александра Северина, примара города Фэлешть; г-на Адриана Белей, примара города Купчинь; г-на Виктора Артаманюка, примара города Окница; г-на Дмитрия Завроцкий, примара города Отачь; г-на Александра Ворнику, примара города Стэучень; г-на Юрия Онофрийчука, примара города Вадулуй Водэ; г-на Симиона Татарова, примара города Резина; г-на Руслана Корой, заместителя примара города Кэушень; г-на Петра Пушкаря, примара города Басарабьеска; г-жи Ирины Урсу, заместителя примара села Корлэтеня; г-на Серджиу Горчака, примара села Суручень, г-на Андрея Коваль, примара села Ниморень, а также других ответственных лиц, в рамках видео заседания, руководствуясь ст.3 (1), ст.5 (1) а), ст.31 (1) б) и (6), ст.32 (6) е) Закона об организации и функционировании Счетной палаты Республики Молдова¹, рассмотрела Отчет аудита соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц.

Миссия внешнего публичного аудита была проведена в соответствии с Программой аудиторской деятельности Счетной палаты на 2025 год² с целью оценки соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, по отношению к положениям применяемой нормативной базы.

Внешний публичный аудит был запланирован и проведен в соответствии с Рамками профессиональных деклараций INTOSAI, применяемыми Счетной палатой³.

Рассмотрев Отчет аудита, а также дополнительные объяснения ответственных лиц, присутствующих на публичном заседании, Счетная палата

УСТАНОВИЛА:

¹*В сферу аудита включены 17 АТЕ первого уровня и АТЕ мун. Бэлць.

Закон №260/2017 об организации и функционировании Счетной палаты Республики Молдова (далее – Закон №260/2017).

² Постановление Счетной палаты №63 от 17.12.2024 „Об утверждении Программы аудиторской деятельности Счетной палаты на 2025 год”.

³ Постановление Счетной палаты №2 от 24.01.2020 „О Рамках профессиональных деклараций INTOSAI”.

Аудит соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, выявил в сфере аудита множество системных недостатков и существенных несоответствий. Они связаны преимущественно с недостатками системы внутреннего управленческого контроля, а также недостаточным вовлечением руководящих лиц в исполнение функциональных полномочий, что обусловило отрицательное влияние на принципы надлежащего управления, целостность публичного имущества и возможности генерировать бюджетные доходы. Аудит установил, что: (i) плохое сотрудничество между вовлеченными сторонами, задержки в процессе разграничения земельных участков и отсутствие полной кадастровой документации повлияли на точность данных, зарегистрированных в кадастровом регистре и в бухгалтерском учете, ограничивая возможности местных публичных органов (МПО) эффективно управлять и осваивать земельные участки, находящиеся в публичной собственности; (ii) несоблюдение нормативной базы по предоставлению земельных участков в аренду или пользование, невзыскание связанных с этим обязательств и несоответствующее отражение операций в бухгалтерском учете обусловили потерю потенциальных доходов, оцененных в сумме 3,3 миллиона леев, а также повышение уязвимости в администрировании публичного имущества; (iii) несмотря на то, что в деятельности по продаже земельных участков не установлено существенных отклонений, были выявлены отдельные нарушения, что свидетельствует о недостатках внутреннего контроля и несоблюдении процедурных требований, в том числе в отношении правильной оценки цены и в соблюдении договорных условий; (iv) изменение категорий назначения некоторых земельных участков осуществлялось в определенных случаях с отклонениями от законодательных требований, что указывает на недостаточный внутренний контроль и подвергает органы повышенным рискам относительно принятия ряда необоснованных решений или противоречащих законодательным положениям.

Исходя из вышеизложенного, на основании ст.6 (1) d), ст.10 a) и b), ст.14 (2), ст.15 d), ст.34 (2¹) и ст.37 (2) Закона №260/2017, Счетная палата

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Отчет аудита соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, приложенный к настоящему Постановлению.
2. Настоящее Постановление и Отчет аудита направить:
 - 2.1. **Парламенту Республики Молдова** для информирования и рассмотрения, при необходимости, в рамках Парламентской комиссии по контролю за публичными финансами;
 - 2.2. **Президенту Республики Молдова** для информирования;
 - 2.3. **Правительству Республики Молдова, посредством Государственной канцелярии,** для информирования и принятия к сведению с целью осуществления мониторинга внедрения рекомендаций аудита;
 - 2.4. **Агентству публичной собственности, Агентству геодезии, картографии и кадастра** для информирования.
 - 2.5. **Публичному учреждению Кадастр недвижимого имущества** для информирования и внедрения рекомендаций из Отчета аудита;
 - 2.6. **Органам местного публичного управления мун. Бэлць, мун. Сорока, г. Фэлешть, г. Резина, г. Окница, г. Отачь, г. Купчинь, г. Вадул луй Водэ, г. Басарабьяска, г. Кэушень, г. Стэучень, с. Мэгдэчешть, с. Ниморень, с. Суручень, с. Корлэтенъ** для

информирования и внедрения рекомендаций из Отчета аудита, с соблюдением положений ст.14 (2) п⁴) и ст.30 из Закона №436/2006 о местном публичном управлении;

2.7. Генеральному инспекторату полиции для рассмотрения, согласно компетенциям, в частности, констатаций, изложенных в п.4.2.2. из Отчета аудита, относительно противозаконного занятия земельных участков, находящихся в публичной собственности.

3. Принять к сведению, что в ходе аудиторской миссии: **(i)** 7 МПО⁴ оценили и отразили в бухгалтерском учете стоимость земельных участков, зарегистрированных в Регистре недвижимого имущества на общую сумму 740,7 млн леев, и 2 МПО⁵ взыскали обязательства, связанные с платежами за аренду на общую сумму 233,61 тыс. леев; **(ii)** Постановлением Правительства №215/2025 был дополнен перечень земельных участков публичной собственности государства, утвержденный Постановлением Правительства №161/2019, 21 разграниченным земельным участком в городе Окница, имеющим общую площадь 25,7902 га; **(iii)** были дополнены ст.8 и ст.16 Закона №303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации проектом Закона №81/2025 о внесении изменений в некоторые нормативные акты, связанные с четким регламентированием передачи в безвозмездное пользование органами местного публичного управления операторам, поставляющим/предоставляющим публичную услугу водоснабжения и канализации, земельных участков, на которых расположены сети и объекты инфраструктуры публичной собственности водоснабжения, канализации и очистки сточных вод, а также земельных участков, необходимых для выполнения работ по строительству и/или эксплуатации сетей по воде, канализации и очистке сточных вод.

4. Настоящее Постановление вступает в силу с даты публикации в Официальном мониторе Республики Молдова и может быть оспорено предварительным заявлением в эмитирующем органе в течение 30 дней с даты публикации. В спорном административном порядке, Постановление может быть обжаловано в Суде Кишинэу, расположенном в секторе Рышкань (МД-2068, мун. Кишинэу, ул. Киевская №3) в течение 30 дней с даты сообщения ответа относительно предварительного заявления или с даты истечения срока, предусмотренного для его решения.

5. О предпринятых действиях по выполнению подпунктов 2.5. - 2.6. из настоящего Постановления информировать Счетную палату ежеквартально, в течение 12 месяцев с даты вступления в действие настоящего Постановления.

6. Постановление и Отчет аудита соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, размещаются на официальном сайте Счетной палаты (<https://www.ccrm.md/ro/decisions>).

**Татьяна ШЕВЧУК,
Председатель**

⁴ МПО г. Сорока – 284,1 млн леев, МПО г. Кэушень – 255,7 млн леев, МПО г. Басарабьяска – 97,9 млн леев, МПО с. Ниморень – 36,4 млн леев, МПО г. Купчинь – 10,7 млн леев, МПО с. Корлэтенъ – 5,5 млн леев, МПО с. Суручень – 50,4 млн леев.

⁵ МПО г. Басарабьяска – 198,85 тыс. леев и МПО с. Мэгдэчешть – 34,76 тыс. леев.



СЧЕТНАЯ ПАЛАТА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

MD-2001, mun. Chişinău, bd. Ştefan cel Mare şi Sfânt nr.69, tel.: (+373 22) 26 60 02, fax: (+373 22) 26 61 00,
www.ccrm.md; e-mail: ccrm@ccrm.md

ОТЧЕТ

**аудита соответствия администрирования и освоения земельных
участков, находящихся в собственности административно-
территориальных единиц***



*i В сферу аудита включены 17 АТЕ первого уровня и АТЕ мун. Бэлць

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК АББРЕВИАТУР	8
ГЛОССАРИЙ	8
I. ОБОБЩЕНИЕ	9
II. ОБЩЕЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ	11
2.1. Общая информация относительно области администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц.....	11
2.2. Нормативная и институциональная база процессов по администрированию и освоению земельных участков публичной собственности.....	11
2.3. Ответственность сторон, вовлеченных в аудируемые процессы.....	14
III. СФЕРА И ПОДХОД АУДИТА	15
3.1. Законный мандат и цель аудита.....	15
3.2. Подход аудита.....	16
3.3. Ответственность аудитора в аудите соответствия.....	17
IV. КОНСТАТАЦИИ	17
4.1. Публичные органы, вовлеченные в реализацию Государственной программы по разграничению недвижимого имущества посредством ПЗРО, соблюдали законодательную и процедурную базу по первичной регистрации объектов недвижимого имущества, находящихся в публичной собственности АТЕ?.....	17
4.2. Местные публичные органы соблюдали нормативную базу по передаче в аренду, пользование или суперфиций земельных участков публичной собственности АТЕ и обеспечили соответствующий учет договоров и связанных с ними решений?.....	26
4.3. Местные публичные органы реализовали процесс отчуждения (продажи) земельных участков публичной собственности, в том числе тех, на которых расположены частные строения, с соблюдением положений применяемой нормативной базы?.....	39
4.4. Местные публичные органы соблюдали требования нормативной и процедурной базы в процессе изменения категории назначения земельных участков?.....	41
V. ОБЩИЙ ВЫВОД	45
VI. РЕКОМЕНДАЦИИ	46
ПОДПИСИ ГРУППЫ МИССИИ:	47
Приложение №1.....	48
Районы, в которых были контрактованы кадастровые работы по первичной регистрации недвижимого имущества.....	48
Приложение №2.....	49
Информация о заключенных договорах для работ по разграничению и регистрации имущества.....	49
Приложение №3.....	50
Сфера и подход аудита.....	50
Приложение №4.....	60
Разграниченное, принятое имущество, но юридически не отражено в РНИ, МПО г. Окница.....	60
Приложение №5.....	61
Информация о земельных участках, зарегистрированных в Земельном кадастре и РНИ по состоянию на 01.01.2025.....	61

СПИСОК АББРЕВИАТУР

МПО	Местный публичный орган
АГУ	Агентство государственных услуг
АПС	Агентство публичной собственности
АГКК	Агентство геодезии, картографии и кадастра
ПП	Постановление Правительства
ПСС	Постановление Счетной палаты
ЗГП	Зональный градостроительный план
ПЗРО	Проект по земельной регистрации и оценке
ПУ КНИ	Публичное учреждение Кадастр недвижимого имущества
ПМФ	Приказ министра финансов
РНИ	Регистр недвижимого имущества
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
АТЕ	Административно-территориальная единица

ГЛОССАРИЙ

Местное публичное управление – совокупность местных органов публичной власти, созданных в соответствии с законом для защиты общих интересов населения отдельной административно-территориальной единицы.

Управление публичной собственностью – деятельность по осуществлению и изменению права собственности государства и/или административно-территориальных единиц.

Разграничение публичной собственности – процесс разграничения имущества публичной собственности по принадлежности и по сферам.

Разграничение по принадлежности – процедура установления собственника имущества публичной собственности, которым может выступать государство или административно-территориальная единица.

Разграничение по сферам – процедура отнесения к публичной или частной сфере имущества публичной собственности с учетом положений законодательства, общественного интереса, природы или назначения имущества.

Кадастр недвижимого имущества - основной кадастр, являющийся единой многофункциональной системой государственной регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, а также стоимостной оценки этих объектов;

Земельный участок - часть территории, имеющая замкнутые границы, площадь, местоположение и иные характеристики которой отражены в кадастре недвижимого имущества.

Кадастровый план - графическое изображение территории, содержащее сведения о местоположении, границах и кадастровых номерах земельных участков, а также иные сведения.

Геометрический план - технический документ, составленный в результате измерений на местности или на основании топографо-геодезических и картографических материалов, с указанием границ земельного участка и расположенных на нем строений.

Кадастровый номер – индивидуальный, не повторяющийся на территории страны номер объекта недвижимого имущества, присваиваемый в соответствии с предусмотренной законодательством процедурой и сохраняемый в течение всего периода существования объекта недвижимого имущества как единого объекта права.

Кадастровое дело – систематизированное собрание документов, устанавливающих права схем, планов, чертежей и иных документов по каждому объекту недвижимого имущества.

Регистр недвижимого имущества - система выполненных в соответствии с законом записей об объектах недвижимого имущества и имущественных правах на них, которые подлежат регистрации, других прав, фактов и правовых отношений, предусмотренных законодательством.

Суперфиций – реальное имущественное право владеть и пользоваться чужой землей в целях строительства и эксплуатации постройки суперфициара, расположенной выше и ниже этого земельного участка, или эксплуатации существующей постройки суперфициара. Это право отчуждается, передается по наследству и может быть предметом договора найма.

Обязательство - право, которое кредитор имеет на причитающихся ему сумму денег.

I. ОБОБЩЕНИЕ

Земельные участки, находящиеся в собственности административно-территориальных единиц, являются значимым компонентом публичного имущества, играя стратегическую роль в поддержке местного экономического развития и укрепления финансовой автономии. Правильное администрирование и их эффективное освоение в соответствии с законодательными положениями предоставляет МПО возможность генерировать собственные доходы, поддерживать проекты по инфраструктуре и градостроительству и защищать общественный интерес.

Учитывая прямое влияние этой темы на местные сообщества, а также на доверие граждан к публичным органам, Счетная палата посчитала необходимым оценить соответствие процессов администрирования и освоения земельных участков публичной собственности АТЕ. Системные недостатки в процессах по регистрации, учету и передаче прав могут генерировать потери доходов, неавторизованное использование публичного имущества и повлиять на прозрачность в управлении публичным имуществом.

Эта аудиторская миссия отвечает законным интересам общества, Парламента и других заинтересованных сторон обеспечить ответственное, прозрачное и эффективное управление земельными ресурсами. Путем выявления недостатков и формулирования ряда рекомендаций аудит отслеживает не только констатацию отклонений от законодательной базы, но и поддержку местных органов в укреплении административного потенциала и механизмов внутреннего контроля с целью устойчивого и эффективного использования земельного имущества для пользы местных сообществ и сбалансированного территориального развития.

Аудиторская миссия была проведена на основании Программы аудиторской деятельности на 2025 год⁶ с целью оценки соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц, согласно законодательной базе и применяемым положениям.

Внешний публичный аудит был запланирован и проведен в соответствии с Рамками профессиональных деклараций INTOSAI, применяемыми Счетной палатой (ISSAI 100, ISSAI 400 и ISSAI 4000⁷), а также внутренней нормативной базой путем применения обязательства по составлению прямой отчетности и предоставления ограниченного подтверждения. Аудиторские доказательства были накоплены в Министерстве финансов, Агентстве геодезии, картографии и кадастра, Публичном учреждении Кадастр недвижимого имущества, Подразделении по внедрению Проекта по земельной регистрации и оценке, 17 АТЕ I уровня⁸ и в АТЕ мун. Бэлць.

⁶ Программа аудиторской деятельности Счетной палаты на 2025 год, утвержденная Постановлением Счетной палаты №63 от 17.12.2024.

⁷ ПСП №2 от 24.01.2020 „О Рамках профессиональных деклараций INTOSAI”, измененное ПСП №42 от 26.07.2024

⁸ г. Фэлешть, мун. Сорока, г. Резина, г. Окница, г. Отачь, г. Купчинь, г. Вадул луй Водэ, г. Басарабьяска, г. Кэушень, г. Стэучень, с. Мэгдэчешть, с. Ниморень, с. Суручень, с. Корлэтенъ, г. Дурлешть, ком. Бэчой, сом. Трушень.

Процесс администрирования и освоения земельных участков включает много значимых компонентов, проанализированных в рамках настоящего Отчета аудита, а именно: разграничение земельных участков публичной собственности, их купля-продажа, сдача в аренду/наем и изменение категории назначения. Процесс разграничения публичной собственности регламентирован Законом №29/2018 и координируется на национальном уровне Агентством публичной собственности, а техническое исполнение реализуется Публичным учреждением Кадастр недвижимого имущества. С целью поддержки этого процесса, была утверждена государственная программа на 2019–2026 годы, финансируемая из публичного бюджета и поддержанная внешними партнерами, в том числе Всемирным банком. Процесс отчуждения, сдачи в аренду и изменения категории назначения земельных участков был регламентирован Законом №1308/1997 и Земельным кодексом №828/1991, управляемый МПО в качестве администраторов публичного имущества, но инициированный заинтересованными физическими и юридическими лицами. Эти процедуры направлены в том числе на земельные участки, относящиеся к приватизированному имуществу, частному или незавершенным строениям, а также к изъятию земельных участков из сельскохозяйственного оборота.

Аудит соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в публичной собственности АТЕ, установил в сфере аудита существенные несоответствия, связанные с недостатками системы внутреннего управленческого контроля, а также низким вовлечением руководящих лиц в исполнение функциональных полномочий. Значимые констатации заключаются в следующем:

(i) несоблюдение сроков разграничения, недостаточное сотрудничество между органами и неполная кадастровая документация стали препятствием в полной реализации Государственной программы по разграничению недвижимого имущества. В результате, это повлияло на точность данных в кадастровом регистре и имущественных отчетах, ограничивая возможности МПО эффективно администрировать и осваивать земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Так, по состоянию на 01.01.2025 земельные участки публичной собственности из 15 аудируемых АТЕ, общей площадью 6.007,42 га не были зарегистрированы в Регистре недвижимого имущества, а уже зарегистрированные не были отражены соответствующим образом в бухгалтерском учете МПО (подраздел 4.1.);

(ii) аудит установил, что местные публичные органы не соблюдали полностью нормативную базу по предоставлению земельных участков в аренду, пользование или суперфиций. В некоторых случаях земельные участки были присуждены без организации публичных торгов, а внутренние контроли были недостаточными, что привело к упущению потенциальных доходов примерно в сумме 3,3 млн леев. Также, были выявлены недостатки в управлении договорами, которые позволили неавторизованно использовать земельные участки и строить здания без актов. В других случаях, органы не приняли эффективных мер для взыскания сумм задолженности за аренду в размере 3,9 млн леев, а регистрация и отслеживание этой задолженности были несоответствующими. Вместе с тем, некоторые договора на срок более 5 лет не были зарегистрированы в Регистре недвижимого имущества, что повлияло на правовую безопасность договорных отношений (подраздел 4.2.);

(iii) при продаже земельных участков публичной собственности аудит выявил некоторые несоответствия, связанные со следующими аспектами: продажа ряда

земельных участков, которые не имели статус „земельный участок, прилегающий к частному объекту” на момент сделки; продажа некоторых земельных участков в отсутствие отчета по оценке рыночной цены, что обусловило занижение доходов в местные бюджеты на 154,3 тыс. леев; отсутствие адекватного контроля со стороны МПО за соблюдением договорных условий по продаже земельных участков, что привело к несвоевременной выплате платежей (подраздел 4.3.);

(iv) в рамках некоторых МПО были допущены несоответствия в процессе изменения категории назначения земельных участков путем согласования неполных комплектов обязательных документов, принятия решений до поступления денежных средств, эквивалентных потерям, связанным с исключением земельных участков из сельскохозяйственного оборота, невключение некоторых земельных участков в границы населенного пункта и в генеральный градостроительный план, а также ненадлежащее присуждение порядка пользования земельного участка (подраздел 4.4.).

Констатации из настоящего Отчета аудита были сообщены и полностью согласованы руководством указанных субъектов. Одновременно, с целью устранения установленных несоответствий были направлены рекомендации, которые были сообщены аудируемым субъектам и согласованы их руководством.

II. ОБЩЕЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

2.1. Общая информация относительно области администрирования и освоения земельных участков, находящихся в собственности административно-территориальных единиц

Администрирование и освоение земельных участков местной публичной собственности представляет собой комплексный процесс, который требует ответственного и прозрачного управления, имея в качестве основной цели улучшение качества жизни граждан и устойчивое развитие местных сообществ. Для достижения этой цели важно, чтобы местные публичные органы обеспечили полный и актуализированный учет земельных участков, соблюдение правового режима публичной собственности, а также их эффективное, справедливое освоение и ориентированное на общественный интерес.

Администрирование в соответствии с требованиями законодательной базы предполагает разработку и применение ряда четких политик по выделению, сдаче в аренду, концессию или отчуждение земельных участков, а также осуществление строгого мониторинга порядка их использования.

Прозрачность в процессе принятия решений и вовлечение сообщества существенно способствуют предотвращению злоупотреблений, повышают доверие граждан к местной публичной администрации и способствуют привлечению инвестиций, генерируя экономические и социальные выгоды на местном уровне.

В этом контексте, аудит соответствия играет важную роль, способствуя выявлению недостатков, формулированию корректирующих и профилактических рекомендаций, а также продвижению ответственного и надлежащего менеджмента публичного имущества.

2.2. Нормативная и институциональная база процессов по администрированию и освоению земельных участков публичной собственности

Процесс по администрированию и освоению земельных участков включает множество значимых компонентов, проанализированных в рамках настоящего Отчета аудита, а именно: *разграничение земельных участков публичной собственности, их купля-продажа, сдача в аренду/наем и изменение категории назначения.*

2.2.1. Процесс разграничения публичной собственности регламентирован Законом №29/2018, который устанавливает общую базу по разграничению недвижимого имущества публичной собственности государства и административно-территориальных единиц первого и второго уровня, в том числе Автономной территориальной единицы Гагаузия. Конкретные способы разграничения, в том числе по принадлежности (государственная или местная) и по сферам (публичная или частная) предусмотрены в ПП №63/2019.

В рамках этого процесса местные публичные органы имеют роль инициаторов и сторонников деятельности по разграничению, обеспечивая координирование на местном уровне, а Публичное учреждение Кадастр недвижимого имущества несет ответственность за техническое выполнение необходимых кадастровых работ.

Для поддержки и организации этих действий, ПП №80/2019 была утверждена Государственная программа по разграничению недвижимого имущества, в том числе земель публичной собственности, на 2019 – 2026 годы. Программа устанавливает финансовую базу и менеджмент, необходимые для осуществления разграничения в пределах выделенных бюджетных средств и из других законных источников, а Агентство публичной собственности назначено координировать и осуществлять мониторинг ее внедрение.

Финансирование работ по разграничению было обеспечено из национального публичного бюджета, а также из других законных источников. Кроме того, Государственная программа реализуется посредством Проекта по земельной регистрации и оценке, которая получает международную поддержку путем Соглашения о финансировании, ратифицированного Законом №240/2018, заключенного между Республикой Молдова и Международной ассоциацией по развитию, части Всемирного банка. Инициированный в начале 2019 года, ПЗРО был продлен до апреля 2026 года, а в 2022 году была проведена реструктуризация, которая включала корректировку деятельности, снижение целевых показателей и пересмотр бюджета.

Важная институциональная реформа была реализована ПП №959/2023, которое отделило Департамент кадастра от Агентства государственных услуг и создало Публичное учреждение Кадастр недвижимого имущества, подведомственное Агентству геодезии, картографии и кадастра. Эта мера предусматривала оптимизацию организации и функционирования кадастрового сектора, а также изменение договора о финансировании для отражения новой институциональной структуры.

Согласно данным, отраженным в Отчете о достижениях к проекту, разработанному ПУ КНИ, были контрактованы кадастровые работы для регистрации недвижимого имущества публичной собственности для 544 АТЕ, из которых в 83 АТЕ работы были завершены (в том числе в 42 - в 2024 году). Так, из 95.360 публичных объектов, контрактанных для регистрации, 21.362 (21% из общего количества объектов ПЗРО), были зарегистрированы (из которых 9.000 – в РНИ) и примерно 20.000 прошли этап проверки и находятся в процессе утверждения Комиссией по публичному разграничению, созданной АПС.

2.2.2. Что касается *процессов купли-продажи, сдачи в аренду/наем и изменения категории назначения земельных участков*, основными авторами являются органы местного публичного управления (ОМПУ), в качестве владельцев и администраторов имущества публичной сферы, а также физические и юридические лица, которые запрашивают инициирование этих процедур.

Согласно данным из информации о начисленных, погашенных (уплаченных) суммах и задолженности, связанной с классификацией бюджетных доходов за 2024 год, поступившие в бюджеты АТЕ I и II уровня доходы, в том числе от аренды, роялти и касающиеся вывода земель из сельскохозяйственного оборота, составили общую сумму 346,9 млн леев, в которых существенный удельный вес приходится на средства, поступившие в местный бюджет I уровня в связи с выводом земель из сельскохозяйственного оборота (156,5 млн леев или 45,1 % от итога).

Таблица №1.

Информация о суммах, поступивших в бюджеты АТЕ, связанных с бюджетными доходами от аренды, роялти и в связи с выводом земель из сельскохозяйственного оборота за 2024 год

Экономическая классификация	Название экономической классификации доходов	Количество АТЕ	Уплаченные суммы, тыс. леев	Удельный вес в итоге, %
141522	Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения, перечисляемая в местный бюджет I уровня (12132/31)	889	96.604,70	27,9
141533	Арендная плата за земли несельскохозяйственного назначения, перечисляемая в местный бюджет I уровня (12133/31)	490	39.361,00	11,3
141543	Плата за концессию активов и земель, взимаемая в местный бюджет I уровня	85	2.344,80	0,7
142249	Средства, поступившие в местный бюджет I уровня в связи с выводом земель из сельскохозяйственного оборота	68	156.546,10	45,1
141521	Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения, перечисляемая в местный бюджет II уровня (12132/32)	10	51,80	-
141532	Арендная плата за земли несельскохозяйственного назначения, перечисляемая в местный бюджет II уровня (12133/32)	10	51.458,90	14,8
141542	Плата за концессию активов и земель, взимаемая в местный бюджет II уровня	1	501,00	0,2
	ВСЕГО:		346.868,30	100,0

Источник: Информация обобщена на основе данных ГНС о начисленных, погашенных (уплаченных) суммах и задолженности, связанной с классификацией бюджетных доходов за 2024 год (Форма СС 10 СЕ).

Купля-продажа земельных участков, в том числе на которых расположены приватизированные или подлежащие приватизации объекты недвижимости, земельных участков, прилегающих к частным объектам, а также к объектам незавершенного строительства, вывод земельных участков из категорий земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда, соответственно, вывод земель из сельскохозяйственного оборота и перевод их в другие категории земель, а также арендные отношения осуществляются в соответствии с положениями Закона №1308/1997 о регламентировании режима земельной собственности.

Таблица №2.

Информация о доходах, поступивших в бюджеты аудированных АТЕ, связанных с платежами за аренду, роялти, в связи с выводом земель из сельскохозяйственного оборота и продажей земельных участков в 2024 году

№ п/п	Название АТЕ	Доходы, поступившие от:	
		аренды, роялти, в связи с выводом земель из сельскохозяйственного	продажи земель публичной собственности АТЕ,

		оборота, тыс. леев		тыс. леев	
		2024 год		2023 год	2024 год
		Всего	115.477,90	15.280,9	46.600,95
1.	ком. БЭЧОЙ	26.778,90			
2.	ком. ТРУШЕНЬ	29.958,60			
3.	мун. БЭЛЦЬ	9.387,4	15.280,9	330,0	
4.	г. БАСАРАБЯСКА	327,5		0	
5.	г. КЭУШЕНЬ	92,3		6.637,9	
6.	г. КУПЧИНЬ	3.534,3		31,4	
7.	г. ДУРЛЕШТЬ	14.457,80			
8.	г. ФЭЛЕШТЬ	2393,7		1.210,0	
9.	г. ОКНИЦА	106		88,0	
10.	г. ОТАЧЬ	517,8		4.702,6	
11.	г. РЕЗИНА	665,5		2.631,5	
12.	мун. СОРОКА	385,6		270,5	
13.	г. ВАДУЛ ЛУЙ ВОДЭ	5.156,10		198,9	
14.	с. КОРЛЭТЕНЬ	1.306,5		79,6	
15.	с. МЭГДЭЧЕШТЬ	9.211,40		17.043,5	
16.	с. НИМОРЕНЬ	5,90		1,19	
17.	г. СТЭУЧЕНЬ	11.153,4		13.367,7	
18.	с. СУРУЧЕНЬ	39,20		8,16	

Источник: Информация выбрана из базы данных ГНС о начисленных, погашенных (уплаченных) суммах и задолженности, связанной с классификацией бюджетных доходов за 2024 год (Форма СС 10 СЕ). Информация о доходах от продажи земельных участков, находящихся в собственности АТЕ.

На основании информации, выбранной из базы данных ГНС, и полученной от Министерства финансов, а также в зависимости от имеющихся ресурсов, выделенных для аудита, были собраны доказательства по различным аспектам от 18 АТЕ, с общей суммой доходов, полученных от аренды, роялти и в связи с выводом земель из сельскохозяйственного оборота и продажей земельных участков, в размере 177.359,75 тыс. леев (115.477,9 + 15.280,9 + 46.600,95) или 51,1% от общей суммы (346.868,3 тыс. леев).

2.3. Ответственность сторон, вовлеченных в аудируемые процессы

Согласно положениям ст.9 Закона №121/2007 об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении, полномочия по исполнению права собственника недвижимого имущества административно-территориальной единицы осуществляются **местным советом**, который действует от имени АТЕ.

В области **управления публичной собственностью и приватизации**, местный совет реализует следующие полномочия: обеспечение экономического развития АТЕ; перевод объектов собственности АТЕ из одной сферы публичной собственности в другую либо в собственность государства или другой АТЕ; участие в процессе разграничения имущества АТЕ и имущества государства, включая разграничение земель населенных пунктов; составление проекта списка объектов собственности АТЕ, не подлежащих приватизации, и представление этого проекта уполномоченному органу; вынесение решений о сдаче в наем/аренду/суперфиций или в безвозмездное пользование земельных участков и другого имущества, находящегося в собственности АТЕ; ведение учета имущества АТЕ, а также договоров найма/аренды/суперфиция, безвозмездного пользования, концессии и доверительного управления; осуществление контроля за сохранностью и эффективностью использования имущества АТЕ; заключение договоров купли-продажи земельных участков.

В процессе разграничения публичной собственности, **правомочные органы местного публичного управления**, согласно нормативной базе⁹, обеспечивают: процесс разграничения имущества публичной собственности АТЕ, включая его инвентаризацию; составление списков недвижимого имущества публичной собственности АТЕ, их согласование с органами местного публичного управления I или II уровня, с органами центрального отраслевого публичного управления, а в отсутствие таковых – с Агентством публичной собственности; составление списков объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ, предлагаемого к переводу в публичную или частную сферу; утверждение документов, необходимых для разграничения, и принятие решений об утверждении списков объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ для разграничения по принадлежности и по сферам; принятие решений о переводе имущества публичной собственности АТЕ из одной сферы публичной собственности в другую либо в собственность государства или в собственность другой административно-территориальной единицы; регистрацию в установленном порядке имущества публичной собственности административно-территориальной единицы.

Агентство геодезии, картографии и кадастра является центральным административным органом, который обеспечивает реализацию государственной политики в следующих областях деятельности: геодезия, картография, геоинформатика и дистанционное зондирование; инфраструктура пространственных данных; кадастр недвижимого имущества и оценка недвижимого имущества¹⁰.

Публичное учреждение Кадастр недвижимого имущества – учреждение, наделенное функциями по внедрению политики государства в области кадастра недвижимого имущества, со своими территориальными структурами, которые осуществляют следующие сферы деятельности: создание и ведение кадастра недвижимого имущества, других информационных систем и регистров в данной области, выполнение кадастровых работ и работ по оценке недвижимого имущества, управление центральным банком данных кадастра недвижимого имущества, осуществление государственной регистрации объектов недвижимости и прав собственности на них, предоставление государственных услуг в области кадастра, и оно становится преемником прав и обязательств, относящихся к перенимаемым сферам деятельности¹¹.

III. СФЕРА И ПОДХОД АУДИТА

3.1. Законный мандат и цель аудита

Миссия внешнего публичного аудита была проведена на основании ст.31 и ст.32 Закона №260/2017 об организации и функционировании Счетной палаты Республики Молдова и в соответствии с Программой аудиторской деятельности Счетной палаты на 2025 год¹².

Цель аудита заключалась в оценке соответствия администрирования и освоения земельных участков, находящихся в публичной собственности АТЕ, согласно законодательной базе и применяемым положениям.

⁹ Ст.16 Закона №29/2018 о разграничении публичной собственности.

¹⁰ Ст.10 Закона о кадастре недвижимого имущества №1543/1998. П.5 из приложения №1 к ПП №959/2023 об организации и функционировании Агентства геодезии, картографии и кадастра (проведение реструктуризации в области геодезии, картографии и кадастра и внесение изменений в некоторые нормативные акты).

¹¹ П.5 из ПП №959/2023.

¹² Постановление Счетной палаты №63 от 17.12.2024 „Об утверждении Программы аудиторской деятельности Счетной палаты на 2025 год”.

Так, с целью реализации предложенной цели и исходя из выявленных рисков, были установлены следующие специфические цели аудита:

Специфическая цель I. Публичные органы, вовлеченные в реализацию Государственной программы по разграничению недвижимого имущества посредством ПЗРО, соблюдали законодательную и процедурную базу по первичной регистрации объектов недвижимого имущества, находящихся в публичной собственности АТЕ?

Специфическая цель II. Местные публичные органы соблюдали нормативную базу по передаче в аренду, пользование или суперфиций земельных участков публичной собственности АТЕ и обеспечили соответствующий учет договоров и связанных с ними решений?

Специфическая цель III. Местные публичные органы реализовали процесс отчуждения (продажи) земельных участков публичной собственности, в том числе тех, на которых расположены частные строения, с соблюдением положений применяемой нормативной базы?

Специфическая цель IV. Местные публичные органы соблюдали требования нормативной и процедурной базы в процессе изменения категории назначения земельных участков?

3.2. Подход аудита

Миссия внешнего публичного аудита была проведена в 17 АТЕ I уровня, мун Бэлць, Министерстве финансов, Агентстве геодезии, картографии и кадастра, Публичном учреждении Кадастр недвижимого имущества, а также в других организациях, будучи реализованной в соответствии с Рамками профессиональных деклараций INTOSAI, применяемыми Счетной палатой (ISSAI 100, ISSAI 400 и ISSAI 4000¹³), и внутренними положениями.

Подход внешнего публичного аудита основывался на рисках, что предполагает ориентирование аудиторской деятельности на те процессы в рамках 18 аудируемых АТЕ и ПУ КНИ, которые склонны к существенным несоответствиям, касающихся: процесса разграничения публичной собственности сквозь призму деятельности, реализуемой центральными и местными публичными органами для обеспечения их надлежащего управления; процесса изменения категории назначения земельных участков под аспектом соблюдения положений и процедур, установленных нормативной базой; процесса предоставления в аренду, пользование, суперфиций и отчуждения земельных участков публичной собственности АТЕ сквозь призму порядка управления этой деятельностью в соответствии с принципами надлежащего управления.

Аудит был поведен на основании обязательства по составлению прямой отчетности, что предполагает оценку аудируемых процессов по отношению к критериям аудита, установленным в соответствии с положениями применяемой нормативной базы. Предоставленное ограниченное подтверждение позволяет сформулировать общий вывод, основанный на констатациях аудита и собранных достаточных и адекватных аудиторских доказательствах.

Аудиторские доказательства были собраны на месте от 18 аудируемых АТЕ, а также от ПУ КНИ и Единого центрального депозитария путем рассмотрения протоколов и решений руководящих органов, дел и первичных документов, анализа финансовой и нефинансовой информации, перерасчета и сопоставления данных, прямого наблюдения,

¹³ Постановление Счетной палаты №2 от 24.01.2020 „О Рамках профессиональных деклараций INTOSAI”.

проведения инвентаризации, а также путем интервьюирования ответственных лиц аудируемых субъектов.

Сфера и подход аудита, критерии аудита, процедуры аудита, применяемые при тестировании рисков несоответствия, а также размер тестированной выборки представлены в **приложении №3** к настоящему Отчету аудита.

3.3. Ответственность аудитора в аудите соответствия

Ответственность публичного аудитора состоит в оценке аудируемого субъекта по отношению к положениям применяемой нормативной базы путем получения достаточных и адекватных аудиторских доказательств для поддержки констатаций аудита и общего вывода. Аудитор не несет ответственность за предотвращение фактов мошенничества и ошибок.

Публичный аудитор был независим перед субъектом и выполнял этические обязательства в соответствии с требованиями Кодекса этики Счетной палаты¹⁴.

IV. КОНСТАТАЦИИ

4.1. Публичные органы, вовлеченные в реализацию Государственной программы по разграничению недвижимого имущества посредством ПЗРО, соблюдали законодательную и процедурную базу по первичной регистрации объектов недвижимого имущества, находящихся в публичной собственности АТЕ?

Аудит подчеркнул системные недостатки во внедрении ПЗРО, предназначенные обеспечить прозрачность и точность администрирования публичного земельного фонда. Задержки при выполнении кадастровых работ были связаны с институциональными дисфункциями, неполной нормативной базой, отсутствием документации, необходимой в рамках МПО и недостаточным сотрудничеством между вовлеченными учреждениями. Несоблюдение требований по содержанию и актуализации кадастровой документации обусловило ошибочное отражение данных в земельном кадастре на национальном уровне. Также, земельные участки, находящиеся в пользовании АТЕ, не были зарегистрированы в РНИ и не оценены по нормативной цене, что привело к неполной регистрации публичного земельного имущества и к ограничению возможности осваивать их для получения бюджетных доходов.

4.1.1. Институциональные недостатки и нормативный вакуум генерировали задержки во внедрении ПЗРО, повлияв на достижение запланированных целей и первичную регистрацию недвижимого имущества.

Основная цель Проекта по земельной регистрации и оценке заключается в обеспечении качества и прозрачности в администрировании земельного фонда Республики Молдова путем регистрации недвижимого имущества, имеющегося как в публичной собственности, так и в частной собственности, а также путем разработки и применения современной методологии оценки. Проект внедряется на национальном уровне на основании Соглашения о финансировании, подписанного 17 сентября 2018 года между Республикой Молдова и Международной ассоциацией по развитию и впоследствии ратифицированного Парламентом Республики Молдова Законом №240/2018. Завершение Проекта предусмотрено в апреле 2026 года. В данном контексте, ПЗРО содержит четыре основных компонента: (А) первичная регистрация недвижимого имущества; (В) оценка недвижимого имущества; (С) укрепление системы земельного администрирования и (D) укрепление институциональных способностей и менеджмента проекта.

¹⁴ Постановление Счетной палаты №20 от 17.05.2024 „О внесении изменений и утверждении в новой редакции Кодекса этики Счетной палаты”.

Компонент „Первичная регистрация недвижимого имущества” имеет роль поддержать первичную и систематизированную регистрацию земельных участков публичной и частной собственности, способствуя, вместе с тем, улучшению качества данных из Регистра недвижимого имущества. Также, в рамках этого компонента будут организованы публичные презентации и кампании по информированию для обеспечения активного участия и правильного информирования граждан относительно процедур, деятельности и пользы от массовой регистрации недвижимого имущества.

С этой целью, первичная регистрация недвижимого имущества включает выполнение следующих работ: (i) установление границ административно-территориальных единиц; (ii) установление границ территорий населенных пунктов; (iii) установление границ садоводческих товариществ; (iv) выполнение кадастровых работ для массовой первичной регистрации частного недвижимого имущества и сбор технических данных, необходимых для оценки; (v) выполнение кадастровых работ для разграничения объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности; (vi) корректировка существующих ошибок, в том числе: выявление и корректировка условных кадастровых номеров, устранение несоответствий из графической базы данных и исправление ошибок измерений, которые генерируют наложения или пробелы между кадастровыми планами.

В рамках этапов по выполнению кадастровых работ, предусмотренных ПЗРО, МПО I уровня имеют роль информировать граждан о начале проекта, подготавливать необходимую предварительную информацию, поддерживать выполнение работ на земельном участке, организовывать публичные консультации, согласовывать и утверждать кадастровые материалы и выдавать документы, подтверждающие право собственности.

Вместе с тем, Публичное учреждение Кадастр недвижимого имущества несет ответственность за решение проблем, возникающих в ходе внедрения проекта, за актуализацию и улучшение нормативной и законодательной базы, проверку качества и приемку кадастровых работ, а также организацию массовой регистрации недвижимого имущества.

Согласно Операционному пособию ПЗРО, публичные земельные участки из Республики Молдова составляют примерно 45% от площади страны, из которых 25% принадлежат государству и 75% - местным публичным органам. Вместе с тем, в настоящее время только 7% из этих земельных участков зарегистрированы.

Так, согласно Государственной программе по разграничению недвижимого имущества, в том числе земель публичной собственности, первоначально утвержденной на 2019–2023 годы, впоследствии продленной до 2026 года, и согласно показателям ПЗРО, систематизированная регистрация земельных участков публичной собственности запланирована на национальном уровне и включает как имущество, находящееся в собственности государства, так и имущество АТЕ, должны быть разграничены 100.000 публичных земельных участков¹⁵.

Согласно Отчету о достижениях, разработанному Публичным учреждением Кадастр недвижимого имущества, о внедрении Государственной программы за 2019–2023 годы, были контрактованы кадастровые работы на земле и сбор данных для 33 районов, которые включают 544 АТЕ (приложение №1 к настоящему Отчету аудита). Необходимо отметить, что по 83 административно-территориальным единицам работы по

¹⁵ Информация выбрана из Операционного пособия по Проекту по земельной регистрации и оценке.

систематизированной регистрации публичных земельных участков были завершены, из которых по 42 АТЕ были завершены в 2024 году.

Данные о выполнении работ по первичной регистрации недвижимого имущества публичной собственности показывают, что по состоянию на 31.12.2024 они были реализованы на уровне 21%, были контрактованы работы по разграничению и регистрации для 95.360 публичных земельных участков.

Таблица №3

Информация о разграничении публичной собственности в рамках кадастровых работ по состоянию на 31.12.2024

Вид работ	Показатель проекта ¹⁶	Всего контрактовано	Зарегистрировано в РНИ	Завершено	% от цели проекта	В процессе публичной консультации /утверждения публичными органами ¹⁷	В процессе контроля качества в ПУ КНИ	В ходе выполнения компаний
Разграничение публичной собственности	100.000	95.360 (544 АТЕ)	9.000 (45 АТЕ)	21.362 (83 АТЕ)	21	20.000	13.910	40.090

Источник: Отчет о достижениях Проекта по земельной регистрации и оценке, разработанный ПУ КНИ.

Несмотря на то, что были разграничены 21.362 публичных земельных участка, только 9.000 из них были зарегистрированы в РНИ, что указывает на существенный разрыв по сравнению с запланированной целью.

Необходимо отметить, что в процесс разграничения и регистрации публичной собственности вовлечены центральные публичные органы и субъекты, которые администрируют имущество государства, а также МПО II и I уровня.

Тем не менее, по причине несоблюдения сроков местными органами для представления полных и правильных первоначальных материалов, организации публичных консультаций, рассмотрения и утверждения кадастровой документации в местных советах, а также по причине затягивания согласования документации управляющими имуществом государства, сроки выполнения кадастровых работ были затянуты. Кроме того, нормативная база не предоставляет четких решений для специфических ситуаций (например, разграничение земельных участков для столбов, исторических объектов или охраняемых объектов), а отсутствие ряда четких процедур для рассмотрения и утверждения документации по разграничению обуславливает блокировки и дополнительные административные расходы.

4.1.2. Задержки в выполнении кадастровых работ и ошибки, выявленные в актах приемки, были связаны с передачей местными органами неполной документации и недостаточным сотрудничеством вовлеченных органов, ситуация обусловлена неопределенностью в законодательстве о процедуре рассмотрения и утверждения документов в рамках комиссий по разграничению.

В результате анализа данных о контрактации кадастровых работ 13 административно-территориальными единицами¹⁸ и соблюдении сроков приема-передачи,

¹⁶ Целевые показатели, утвержденные в результате реструктуризации Проекта, утвержденной в мае 2022 года.

¹⁷ После утверждения, документы представляются в ПУ КНИ для приема и регистрации (последний этап выполнения работ).

¹⁸ АТЕ г. Окница, АТЕ г. Отачь, АТЕ с. Ниморень, АТЕ с. Суручень, АТЕ г. Вадул луй Водэ, АТЕ г. Купчинь, АТЕ с. Корлэтеня, АТЕ г. Басарабяска, АТЕ мун. Сорока, АТЕ г. Резина, АТЕ ком. Стэучень, АТЕ с. Мэгдэчешть, АТЕ мун. Бэлць.

аудит установил несоблюдение сроков во всех случаях (**приложение №2** к настоящему Отчету аудита).

Так, представленная информация показывает, что кадастровые работы были инициированы в различные периоды, с переменными сроками выполнения. Вместе с тем, по 5 АТЕ списки объектов недвижимого имущества публичной собственности были утверждены решениями местных советов, однако только 3 из них были зарегистрированы в РНИ.

Согласно проанализированной информации, аудит установил, что срок выполнения работ до регистрации данных в РНИ варьирует примерно 2 и 4 года, намного превышая первоначально установленный договором срок. Эта ситуация подчеркивает недостатки в выполнении кадастровых работ, которые влияют на достижение целей проекта.

Основными причинами этих задержек являются: несоблюдение МПО сроков представления полных и правильных первоначальных материалов, недостаточное сотрудничество между управляющими имуществом, являющимся собственностью государства, несоблюдение нормативных сроков для согласования документации по разграничению, а также ненадлежащее качество кадастровой документации, имеющейся в МПО.

Так, по 2 МПО¹⁹ не были соблюдены требования нормативной базы, они не представили инвентаризационные акты и проекты списка имущества, структурированные согласно принадлежности и сферы.

Релевантным примером несвоевременного завершения работ представляет собой договор № MD-PSA-124235-NC-RFQ от 25.11.2019, который предусматривал, что работы по разграничению для 21 АТЕ из района Окница будут выполнены максимум в течение 15 месяцев, до февраля 2021 года. Тем не менее, акты по приему-передаче были переданы лишь 11.09.2024. В этот период были подписаны 9 дополнительных соглашений, которыми были продлены сроки выполнения работ и увеличено количество объектов, подлежащих разграничению, были включены дополнительные населенные пункты и площади, не предусмотренные первоначально, был откорректирован календарь выполнения по причине ограничений, наложенных пандемией COVID-19, была актуализирована техническая методология и откорректированы ошибки из Информационного портала э-Кадастр, в том числе в результате отсутствия подтверждающих документов со стороны МПО.

Со всеми этими изменениями, к концу работ были фактически разграничены лишь 5.584 земельных участка из всех запланированных 12.488 земельных участков, что составляет примерно 44,7% от первоначальной цели.

Таблица №4

Информация об уровне выполнения работ по разграничению в примэриях района Окница

№ п/п	Населенный пункт	Количество земельных участков, подлежащих разграничению в качестве публичной собственности АТЕ (включая АТЕ I уровня и АТЕ II уровня)						% внедрения в результате разграничения
		Запланировано (согласно делам по инвентаризации)		Разграничено		Отклонение		
		К-во земельных участков	Площадь, га	К-во земельных участков	Площадь, га	К-во земельных участков	Площадь, га	
А	1	2	3	4	5	6	7	8

¹⁹ Мун. Бэлць и с. Мэгдэчешть.

1	ком. Бырлэдень	1140	1352.4905	359	1227.3261	781	125.1644	90.75
2	ком. Каларашовка	732	529.7783	331	489.9787	401	39.7996	92.49
3	ком. Корестэуць	352	446.9508	170	411.9587	182	34.9921	92.17
4	ком. Дынчень	356	591.4235	223	544.0281	133	47.3954	91.99
5	ком. Гринэуць - Молдова	805	657.8554	327	613.6245	478	44.2309	93.28
6	ком. Ленкэуць	475	688.4427	272	623.6363	203	64.8064	90.59
7	ком. Липник	509	804.4465	267	633.8153	242	170.6312	78.79
8	ком. Михэлэшень	481	503.6317	202	444.8072	279	58.8245	88.32
9	ком. Окница	786	719.6549	272	612.5915	514	107.0634	85.12
10	ком. Вэлчинец	552	620.7705	379	561.1703	173	59.6002	90.40
11	г. Фрунзэ	185	189.2561	105	148.2199	80	41.0362	78.32
12	г. Окница	520	320.0115	536	298.158	-16	21.8535	93.17
13	г. Отачь	946	451.4494	327	286.234	619	165.2154	63.40
14	с. Бырнова	905	646.4861	314	514.9469	591	131.5392	79.65
15	с. Клокушна	528	546.0638	220	497.4793	308	48.5845	91.10
16	с. Гырбова	484	690.4573	130	535.052	354	155.4053	77.49
17	с. Хэдэрэуць	457	557.7569	181	504.8463	276	52.9106	90.51
18	с. Мерешеука	345	465.3815	169	459.2643	176	6.1172	98.69
19	с. Наславчя	453	360.6465	214	262.4875	239	98.159	72.78
20	с. Саука	539	618.8488	213	458.6764	326	160.1724	74.12
21	с. Унгурь	938	488.0149	373	466.2164	565	21.7985	95.53
Всего:		12.488	12249.8176	5.584	10594.5177	6.904	1655.2999	86.49

Источник: Разработано аудитом на основании данных из технических дел.

Невыполнение работ по разграничению для 6.904 земельных участков объясняется многими факторами, из которых: слияние полевых дорог (код 1.11) с лесными полосами (код 1.13), или деградированных земельных участков (код 1.14) с пашнями (код 1.16) в противоречии с четкой классификацией, предусмотренной Классификатором земельных участков, утвержденным Приказом МСХРР №17/2021; неразграничение технологических дорог и лесополос, специально отведенных под пашни или сады в рамках проекта „Земля”, что противоречит положениям п.32 (6) и (7) из ПП №63/2019, которые требуют их рассмотрения в качестве недвижимого имущества, интегрированного в кадастровый сектор.

Также, некоторые исключения (а именно: неразграничение земель из резервного приватизационного фонда и садов примэрий из частной сферы; наличие участков земли, размеры которых ниже минимально допустимых норм – менее 1 м в пределах населенных пунктов и менее 2,5 м вне населенных пунктов, а также исключение уже ранее актуализированных, зарегистрированных и разграниченных земельных участков, независимо от формы публичной собственности) в отсутствие четкого регламентирования относительно их статуса были согласованы на практике прямыми участниками процесса разграничения (ПЗРО, ПУ КНИ) на основании протоколов рабочих групп, в отсутствие точных правовых норм.

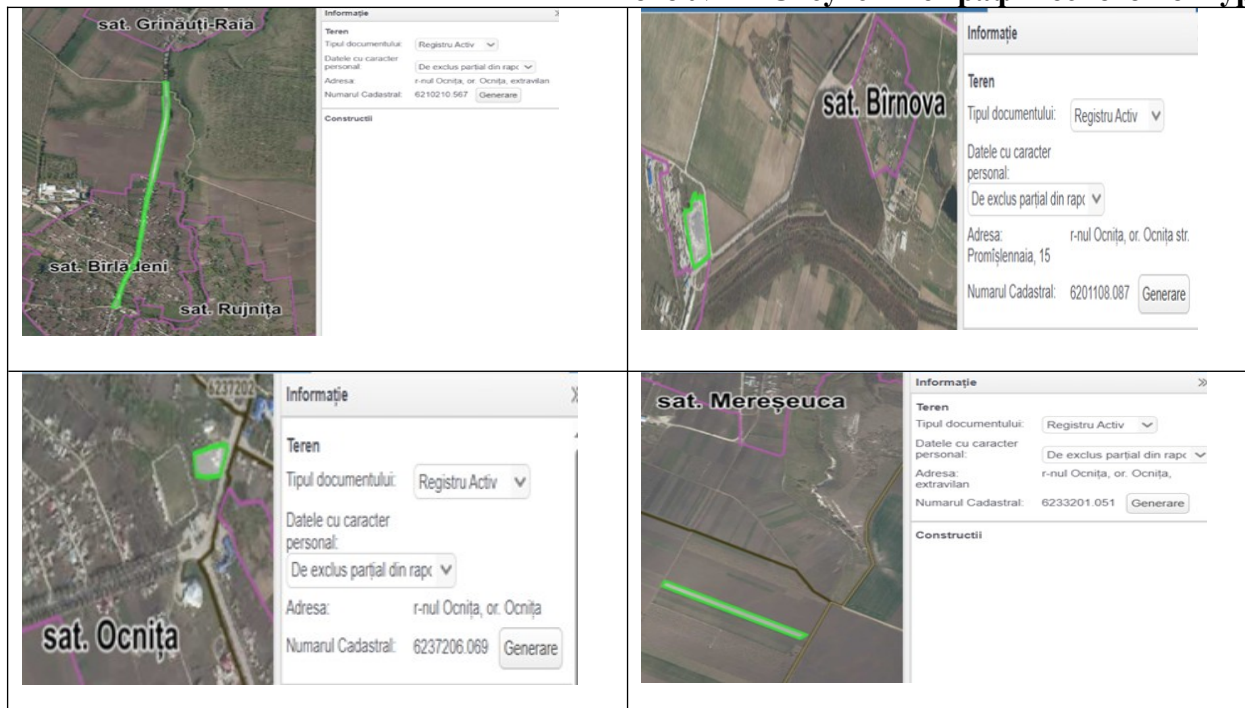
Аудит выявил некоторые недостатки в процессе разграничения и регистрации земельных участков в г. Окница, конкретизированные путем следующих ошибок:

- В нарушение п.34 и п.44 из ПП №63/2019, которые регламентируют установление и проверку границ административно-территориальных единиц, аудит установил, что 12 земельных участков общей площадью 9,4848 га были зарегистрированы в Регистре недвижимого имущества как принадлежащие г. Окница, хотя они физически находятся за пределами его административно-территориальных границ. Несоблюдение процедуры проверки соответствия границ исполнителем в сотрудничестве с компетентным публичным органом, скомпрометировало правильность кадастровых данных

относительно публичной собственности и генерировало ситуацию правовой и административной неопределенности относительно принадлежности этих земельных участков.

- В нарушение положений п.28 из ПП №63/2019, для 3 земельных участков общей площадью 0,4258 га, зарегистрированных в РНИ, не был разработан контурный план²⁰, повлияв на правильность определения границ недвижимого имущества и пространственной идентификации, а также действительность регистрации.

Фото №1 – Отсутствие графического контура



Источник: Данные выбраны аудитом из РНИ.

- В нарушение положений п.18 из ПП №63/2019, 44 объекта недвижимости общей площадью 89,8 га были разграничены, однако не зарегистрированы в РНИ. Это несоответствие ограничивает возможность МПО осваивать земельные участки путем заключения договоров аренды, найма или суперфиция на основании Закона №1308/1997 и Закона №1125/2002, генерируя непоступление потенциальных доходов. Более того, незарегистрированные земельные участки не получают правовую защиту от произвольного занятия, вандализма или несанкционированной передачи, а также отсутствие регистрации не позволяет инициировать законные процедуры по защите прав собственности, в том числе через судебные инстанции или уполномоченные публичные учреждения.

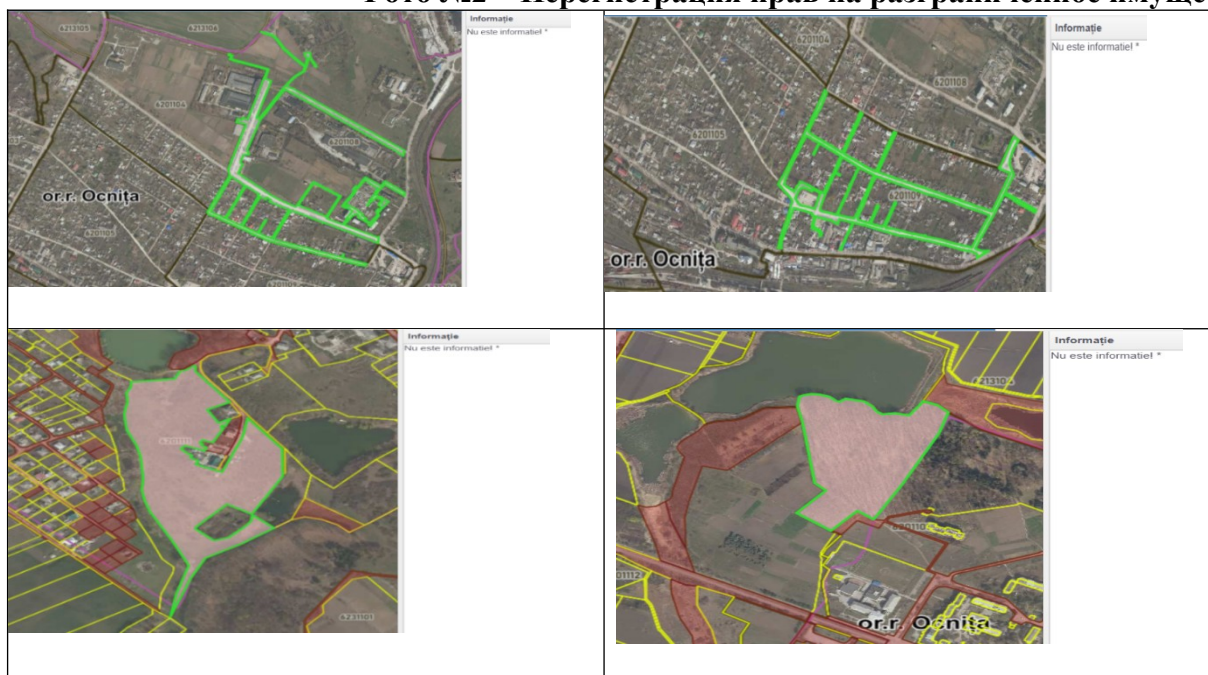
Вместе с тем, для этого имущества не была установлена и отражена соответствующим образом правовая принадлежность в кадастровой системе, хотя они были включены в список принятого имущества. Так, из общего количества 44 земельных участков, 18 земельных участков (50,2105 га) принадлежат АТЕ I уровня, 2 земельных участка (4,6112 га) – АТЕ II уровня, а 24 земельных участка (35,0055 га) числятся, что принадлежат государству, без зарегистрированного правового статуса или принадлежности, подтвержденной в РНИ (приложение №4 к настоящему Отчету аудита).

²⁰ Технический документ, который содержит схему межевания, графическое изображение и технические характеристики объекта недвижимости и согласовывается комиссией по разграничению.

Справка №1. В ходе проведения аудиторской миссии, ПП №215/2025 были внесены изменения в список земельных участков, находящихся в публичной собственности государства, куда был включен 21 земельный участок площадью 25,7902 га, впоследствии должны быть зарегистрированы права на них в РНИ.

- В нарушение положений ст. 47 Земельного кодекса №828/1991, права на некоторые категории публичных земельных участков не были зарегистрированы в РНИ. Так, не были зарегистрированы 15 земельных участков, связанных с городскими уличными зонами (46,0452 га), 5 земельных участков, представляющих леса, и земельные участки, предназначенные для лесопосадки (19,7253 га), внешние дороги (8,8415 га), а также земли, относящиеся к реке, публично-административным объектам или лесному хозяйству.

Фото №2 – Нерегистрация прав на разграниченное имущество



Источник: Данные выбраны аудитом из РНИ.

Нерегистрация прав собственности на все земельные участки обусловлена, в основном, отсутствием четкого регламентирования для определенных категорий земельных участков, недостаточностью обоснованных документов, наличием ошибок на основе кадастровой графики, отсутствием механизмов поддержки для местных публичных органов и непринятием необходимых законодательных изменений.

Эти недостатки напрямую влияют на целостность кадастровых записей, ограничивают фактическое исполнение права собственности и генерируют непоступления потенциальных доходов в местный бюджет.

- В нарушение требований п.11 е) Положения о порядке корректировки ошибок, допущенных в процессе передачи в собственность земельных участков, утвержденного ПП №437/2019, не были приняты необходимые меры для корректировки ошибки, которая обусловила графическое наложение двух объектов недвижимости с отдельными правовыми режимами: земельный участок с кадастровым номером 6201108.103 („под строительство”, 0,0108 га, собственность АТЕ) и земельный участок с кадастровым номером 6201108.113 („канал связи”, 7,8679 га, собственность государства. Данная ситуация влияет на ясность правового режима объектов недвижимости, компрометирует правильное разграничение публичной собственности и может генерировать

административное блокирование и препятствия в исполнении прав собственности и администрирования.

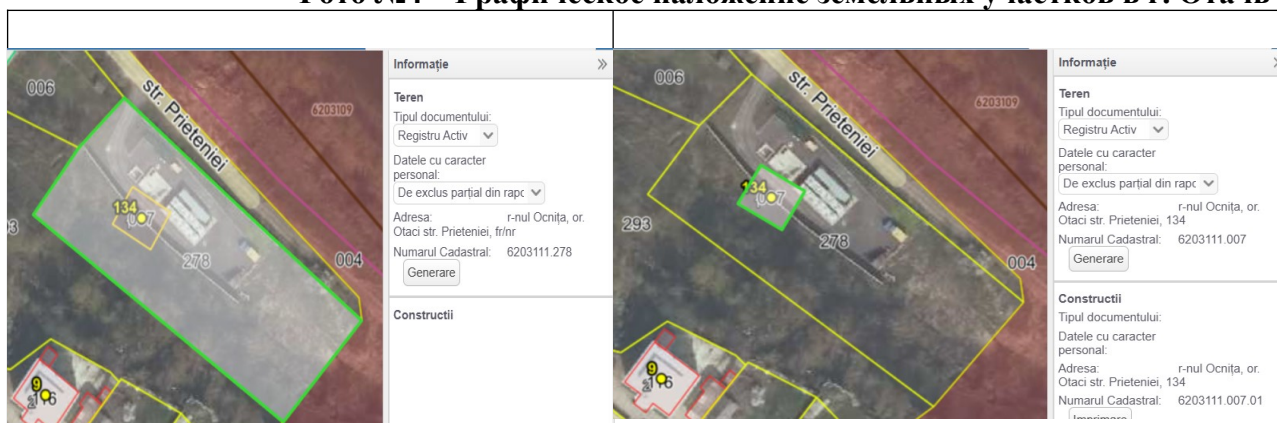
Фото №3 –Графическое наложение земельных участков в г. Оцница



Источник: Данные выбраны аудитом из РНИ.

Аналогичная ситуация была установлена и в г. Отачь, где было выявлено графическое наложение двух объектов недвижимости с отдельными правовыми и функциональными режимами: земельный участок с кадастровым номером 6203111.007 (0,0149 га, назначение „под строительство”), собственность АТЕ г. Отачь, наложен на земельный участок с номером 6203111.278 (0,3468 га, этого же назначения), также собственность АТЕ г. Отачь. Это наложение указывает на ошибку земельного разграничения и классификации, которая может повлиять на правильность кадастрового учета и может привести к конфликтам по использованию земельного участка.

Фото №4 – Графическое наложение земельных участков в г. Отачь



Источник: Данные выбраны аудитом из РНИ.

4.1.3. Местные публичные органы не соблюдали регламентированные положения относительно содержания кадастровой документации, что повлияло на качество информации, записанной в земельном кадастре на национальном уровне.

Согласно ст.65 – ст.67 Земельного кодекса №828/1991²¹, земельный кадастр предназначен для предоставления местным публичным органам, учреждениям, организациям и гражданам полную информацию о состоянии, правовом режиме, количественных и качественных параметрах, а также о стоимости земельных участков. Эта информация обеспечивает рациональное использование и охрану земель, регулирование земельных отношений, правильное установление платежей за землю и оценку экономической деятельности.

²¹ Земельный кодекс №828/1991 (отменен 01.04.2025, за исключением ст.11, 12, 13 и 40, которые будут применяться до 31 декабря 2028 года, согласно Закона №22/2024, в действии с 01.04.2025).

Согласно Положению о содержании земельной кадастровой документации, утвержденному Постановлением Правительства №940/2023²², исполнительные органы АТЕ и службы по регулированию режима земельной собственности обязаны обеспечить систематическое, актуализированное и полное ведение кадастровой документации. Заполнение ее, установленное в приложениях положения, должно осуществляться на основании актов, подтверждающих права на земельные участки, какими являются Постановления Правительства, решения местного совета, договоры купли-продажи, аренды, обмена, свидетельства о праве на наследство, договоры дарения, документы, удостоверяющие право владельца, и другие подтверждающие документы

Аудит установил, что по состоянию на 01.01.2025, 15 АТЕ из 18 проверенных не соблюдали в полной мере требования по заполнению и актуализации документации земельного кадастра, установленные Положением, утвержденным ПП №940/2023. Так, централизованные кадастровые карточки включают данные, которые не всегда основаны на проверенной и полной информации.

Более того, данные из земельного кадастра не соответствуют данным, записанным в РНИ. Например, для этих 15 АТЕ задекларированная площадь земельных участков публичной собственности оставляет 12.676,397 га, однако в РНИ числится лишь 6.668,973 га, в результате площадь 6.007,424 га не зарегистрирована надлежащим образом. Аналогичные ситуации зарегистрированы и для земельных участков частной собственности площадью 133,578 га, не зарегистрированных в РНИ (**приложение №5** к настоящему Отчету аудита).

Основными причинами этих расхождений являются неактуализация МПО кадастровых карточек после продажи или изменения правового режима, а также нерегистрация прав собственности на земельные участки, на которых расположены дороги, вода, леса и другие аналогичные категории.

Вместе с тем, аудит подчеркивает, что ни МПО с. Суручень, по которому результаты процесса разграничения были зарегистрированы в РНИ 06.12.2024, не составили централизованную кадастровую карточку на основании актуализированных данных.

Эти несоответствия напрямую влияют на способность АТЕ эффективно администрировать и осваивать земельное имущество.

4.1.4. Земельные участки, зарегистрированные в РНИ как собственность АТЕ, не были оценены ими в соответствии с установленной нормативной ценой и не отражены соответствующим образом в бухгалтерском учете, что снижает возможность публичных органов осваивать местное публичное земельное имущество с целью получения бюджетных доходов.

В соответствии с положениями ст.3 и ст.9 Закона №121/2007, МПО обязаны обеспечить правильное и полное отражение объектов недвижимого имущества, зарегистрированного в РНИ и в бухгалтерском учете, в том числе указание элементов идентификации, а также кадастрового номера, площади и инвентарной стоимости. Вместе с тем, аудит установил, что из всех 6.661,794 га земель, зарегистрированных в РНИ 15 МПО, только 2.558,1063 га отражены в бухгалтерском учете 10 МПО²³, общей стоимостью

²² Постановление Правительства №940/2023 об утверждении Положения о содержании земельной кадастровой документации.

²³ г. Вадул луй Водэ – 862,84 га (744.585,23 тыс. леев); с. Мэгдэчешть – 0,116 га (491,4 тыс. леев); г. Стэучень – 58,95 га (51.714,64 тыс. леев); мун. Сорока – 46,15 га (58.756,0 тыс. леев); г. Резина – 0,5603 га (425,96 тыс. леев); г. Кэушень – 7,123 га (8.997,85 тыс. леев); г. Басарабяска – 3,496 га (7.674,39 тыс. леев); мун. Бэлць – 1.568,13 га (3.426.811,37 тыс. леев); г. Фэлешть – 10,654 га (19.255,2 тыс. леев); с. Корлэтенъ – 0,09 га (1,8 тыс. леев).

4.318.723,84 тыс. леев. Также, по 3 МПО²⁴ были выявлены земельные участки, отраженные в бухгалтерском учете стоимостью 217.682,11 тыс. леев, которые невозможно обнаружить в натуре, так как отсутствуют данные о кадастровом номере и площади.

Эта ситуация обусловлена отсутствием эффективной корреляции между кадастровым и бухгалтерским учетом, а также невнедрением четких внутренних процедур для периодической актуализации и подтверждения информации относительно земельного имущества.

Вместе с тем установлено, что 3 МПО²⁵ не отразили в бухгалтерском учете ни один из земельных участков, находящихся в их собственности и зарегистрированных в РНИ, что свидетельствует о несоответствиях между правовым и бухгалтерским учетом земельного имущества.

В результате, компрометируется точность и достоверность имущественных отчетов МПО, что может привести к принятию ошибочных решений в управлении публичными активами.

Справка №1: Принять к сведению, что в ходе аудиторской миссии 8 МПО²⁶ оценили и зарегистрировали в бухгалтерском учете стоимость земельных участков, зарегистрированных в РНИ, в общей сумме 768,0 млн леев.

4.2. Местные публичные органы соблюдали нормативную базу по передаче в аренду, пользование или суперфиций земельных участков публичной собственности АТЕ и обеспечили соответствующий учет договоров и связанных с ними решений?

Аудит отмечает ненадлежащую практику, примененную некоторыми местными публичными органами в процессе передачи в аренду земельных участков публичной собственности, что повлияло на правовой режим их освоения, ограничило конкуренцию и привело к упущению потенциальных бюджетных доходов.

Управление земельным фондом сопровождалось противозаконными занятиями, необоснованным продлением договоров, использованием не по законному назначению, а также пробелами в учете и мониторинге договоров. В данном контексте, 6 МПО не зарегистрировали в бухгалтерском учете обязательства по платежам за аренду и наем в общей сумме 3.276,73 тыс. леев, а 5 из них не принял достаточных мер для поступления и взыскания соответствующих обязательств в размере 3.935,9 тыс. леев, что повышает риск невыполнения обязательств арендаторами.

Вместе с тем, нерегистрация прав аренды/найма в РНИ снизила правовую безопасность и создала предпосылки для возможных споров. В 4 МПО были выявлены существенные недостатки по учету и управлению договорами аренды на срок до 5 лет, что влияет на прозрачность и достоверность отраженной информации.

4.2.1. Применение некоторыми МПО практики, не соответствующей законодательным положениям по передаче в аренду/наем земельных участков публичной собственности - без организации публичных торгов и без подтверждения рыночной стоимости путем отчета по оценке – исказило правовой режим освоения публичного имущества, ограничило конкуренцию и занизило потенциальные доходы местных бюджетов.

²⁴ г. Отачь – 65.261,59 тыс. леев; МПО г. Резина – 10,0 тыс. леев; МПО г. Окница – 152.410,52 тыс. леев.

²⁵ с. Суручень, с. Ниморень и г. Купчинь.

²⁶ мун. Сорока – 284,1 млн леев, г. Кэушень – 255,7 млн леев, г. Басарабяска – 97,9 млн леев, с. Мэгдэчешть – 27,3 млн леев, с. Ниморень – 36,4 млн леев, г. Купчинь – 10,7 млн леев, с. Корлэтеень – 5,5 млн леев, с. Суручень – 50,4 млн леев.

Согласно положениям ст.77 (2) и (3) Закона №436/2006, правовые акты по управлению и распоряжению имуществом публичной собственности АТЕ заключаются с физическими и юридическими лицами частного права посредством публичного аукциона, организуемого в соответствии с законом. Для заключения юридических актов по распоряжению имуществом публичной собственности АТЕ с физическими и юридическими лицами частного права необходимо составление оценщиком отчета об оценке не позднее чем за два года до даты проведения аукциона, за исключением прямо установленных законом случаев.

Аудит установил, что в период 2023-2024 годов МПО мун. Бэлць не соблюдал положения нормативной базы в процессе передач в аренду/наем публичных земельных участков, свободных от капитальных строений и на которых не расположены частные объекты.

В нарушение положений Закона №1308/1997 о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, а также других применяемых положений, МПО мун. Бэлць применял собственную процедуру – **торги с молотка по продаже права аренды/найма**, которая не предусмотрена ни одним действующим нормативным актом. Вместе с тем, субъект не задокументировал мотивы, по которым эта процедура была бы экономически или процедурно обоснована, и не разработал обоснование, которое бы свидетельствовало об его эффективности в отношении законных методов выделения земельных участков.

Примененная процедура предусматривает: (i) разработку авторизованным оценщиком отчета об оценке рыночной цены права пользования земельным участком; (ii) проведение торгов с молотка, на которых на рассмотрение выносятся **право аренды/найма**, а не фактического пользования; (iii) последующее заключение договора аренды/найма с оплатой как суммы торгов, так и ежегодной платы, установленной местным советом в процентах от нормативной цены земли (между 2% и 10%).

Приводим пример предприятия „Nanu Market” ООО, которое выиграло на торгах право найма одного публичного земельного участка площадью 0,2088 га за сумму 250,0 тыс. леев. Несмотря на то, что отчет об оценке оценивал рыночную цену годовой аренды в сумме 150,0 тыс. леев, местный совет установил годовую плату 95,7 тыс. леев, соответствующую максимальной ставке 10% от нормативной цены земли. Таким образом, общая сумма, оплаченная экономическим оператором (плата за право найма + плата за пользование земельным участком), была 728,5 тыс. леев (250,0 + 478,5 тыс. леев) или на 21,5 тыс. леев меньше, чем общая стоимость, оцененная согласно отчету об оценке (750,0 тыс. леев на 5 лет).

В течение 2024 года, на основании этой процедуры, МПО мун. Бэлць заключил 43 договора аренды/найма с частными экономическими агентами. Эта практика генерирует неясности относительно правового режима переданных прав, ограничивает прозрачность процесса присуждения и может привести к занижению доходов, поступающих в местный бюджет от освоения публичного имущества.

Аналогичная ситуация была выявлена и в МПО г. Фэлешть, где при передаче в аренду/наем земельных участков, свободных от капитальных строений, применялась процедура торгов с молотка по продаже права аренды/найма. В отличие от мун. Бэлць, в г. Фэлешть эта практика осуществлялась *в отсутствие отчета об оценке*, который оценивает рыночную цену права пользования земельными участками, прошедших торги. В этом случае, как стоимость права аренды/найма (установленная от 1,5 тыс. леев до 2,0 тыс. леев), так годовая плата за пользование земельным участком (варьировала между 2%

и 150% от нормативной цены земли), была установлена местным советом произвольно, без единого обоснования или отчета об оценке. Таким образом, путем применения этой несоответствующей процедуры, МПО г. Фэлешть заключил 16 договоров найма земельных участков, предназначенных для строительства (6,2466 га) и 3 договора аренды сельскохозяйственных участков (11,3987 га), что указывает на неординарную и лишенную прозрачности практику в освоении публичного имущества.

Вместе с тем, с нарушением указанных положений, в 2024 году МПО г. Резина и МПО г. Басарабьяска, без организации публичных торгов и в отсутствие отчетов об оценке земельных участков, переданных в аренду, заключили 52 и, соответственно, 8 договоров аренды, касающихся 211,25 га и, соответственно, 0,47 га. Этот подход способствует отсутствию конкуренции, влияет на прозрачность процесса принятия решений и снижает экономическую эффективность управления имуществом публичной собственности.

Отметим, что согласно изменениям, внесенным в ст.5 (4) б) Закона №989/2020, вступившим в действие с 15.02.2025, при „*передаче права пользования на объекты публичной собственности, принадлежащей государству/органам местного публичного управления, предложенных для сдачи в аренду/наем/суперфиций физическим лицам – индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, кроме субъектов публичного права и органов центрального и местного публичного управления*”, производится обязательная их оценка.

4.2.2. Ненадлежащее управление земельными участками публичной собственности, выраженное путем самовольного занятия, взятия в аренду сверх законного срока и использования не по установленному назначению, влияет на целостность публичного имущества, снижает прозрачность административных процессов и генерирует существенные потери доходов для местных бюджетов.

Согласно ст.47 Земельного кодекса №828/1991, на земельных участках общего пользования разрешается размещение капитальных строений и сооружений в соответствии с целевым назначением этих земельных участков, а также легких временных строений и сооружений (киосков), без ущерба для земель общего пользования.

Согласно Зональному градостроительному плану мун. Бэлць, под названием „Расширение жилого квартала с. Корлэтенъ”, объект №14688, расположенный в коммуне Корлэтенъ, определен как публичная дорога (улица №10), расположенная между „зеленой зоной”.

В рамках аудита были установлены 3 случая, в которых земельные участки (общей площадью 0,129 га) публичной собственности АТЕ Корлэтенъ, установленные в ЗГП и предназначенные для публичной дороги (улицы №10), были самовольно заняты в отсутствие соответствующего разрешения по присуждению земельного участка в аренду/пользование, а именно:

земельный участок площадью 0,042 га, расположенный на публичной дороге (улице №10), в отсутствие решения МПО по соответствующему присуждению земельного участка, был самовольно занят 2 физическими лицами.

Более того, при отсутствии разрешения на строительство, на указанном земельном участке было построено капитальное строение, а периметр земельного участка огражден капитальным забором, таким образом, для граждан был заблокирован доступ к публичной дороге №10.

Фото №5



Источник: Фотографии выполнены аудиторской группой 02.06.2025 на земельном участке с кадастровым номером 7121303194.

Справка №2: Принять к сведению, что МПО с. Корлэтедь направил этим физическим лицам предупреждение №474 от 16.06.2024, которым довел до сведения несоответствия, установленные аудитом, и запросил добровольно их устранить.

Аналогично, были самовольно заняты 2 земельных участка, часть публичной сферы МПО с. Корлэтедь, в том числе: земельный участок площадью 0,036 га (7121303195), огражденный физическим лицом временным забором (металлической сеткой), и земельный участок площадью 0,051 га (7121303162, 7121303163), занятый 2 физическими лицами, который используется для хранения строительных материалов, таким образом, это повлияло на градостроительное планирование улицы №10.

Фото №6



Источник: Фотографии выполнены аудиторской группой 02.06.2025 на земельных участках с кадастровыми номерами 7121303195 7121303.162, 7121303163 в с. Корлэтедь.

Эта ситуация поднимает серьезные вопросы относительно контроля со стороны местных органов за публичным имуществом, соблюдением правового режима земельных участков и институциональной реакции к таким случаям их самовольного захвата. Необходимо отметить, что МПО до настоящего времени не принимали конкретные меры для поднятия проблемы по противозаконному захвату публичных земельных участков.

Аудит установил, что **МПО г. Купчинь** не соблюдал в целом законодательные положения, применяемые в области аренды сельскохозяйственных земельных участков, что обусловило недостатки в управлении соответствующими договорами, таким образом, влияя на прозрачность процесса принятия решений и правильного администрирования публичного земельного фонда.

Согласно ст.1291 (1) Гражданского кодекса, срок аренды, установленный договаривающимися сторонами, не может быть менее 1 года и не может превышать 30 лет. Вместе с тем, по состоянию на 31.12.2024 в управлении МПО г. Купчинь находилось два договора аренды, которые превышали максимально допустимый срок 30 лет, а именно:

- договор б/н от 01.02.1999, заключенный с ООО „Mere-Nord” для площади 74,49 га, первоначально подписанный на период 1999-2024 годов. Дополнительным соглашением в 2010 году длительность его была продлена до 2042 года, превысив таким образом на 2 года законный лимит.

Договор б/н от 04.03.2008, заключенный с ООО „Civea-Agro” для площади 4,14 га на период 2008–2048 годов, или продолжительностью 40 лет, то есть на 10 лет свыше максимального срока, разрешенного законодательством.

Вместе с тем, аудит отмечает, что МПО г. Купчинь допустил продление некоторых договоров намного раньше истечения первоначальной продолжительности в отсутствие соответствующего документированного обоснования. Так, договор с ООО „Mere-Nord”, заключенный на период 25 лет (1999–2024), был продлен в 2010 году на 18 дополнительных лет, до 2042 года – продление было осуществлено на 14 лет раньше истечения первоначального срока договора и без обоснованных документов.

Аналогично, договор, подписанный в 2003 с ООО „Civea-Agro” для площади 360 га продолжительностью 20 лет (до 2023 года), был продлен в 2009 году до 2033 года, то есть на 11 лет раньше истечения срока.

МПО с. Мэгдэчешть не обеспечил уведомление арендаторов об истечении срока действия договоров в соответствии с нормативной базой, что обусловило использование земельных участков в отсутствие легализованного права. Вместе с тем, с нарушением договорных условий, арендаторы построили на арендованных земельных участках неавторизованные капитальные строения. Так, согласно положениям ст.1292 (2) Гражданского кодекса, сторона, не намеренная продлевать договор аренды, обязана уведомить об этом другую сторону не менее чем за 3 месяца до истечения срока договора, если иное не предусмотрено договором.

Аудит установил, что МПО с. Мэгдэчешть в период 2012-2014 годов заключил 9 договоров аренды для земельных участков общей площадью 0,0207 га, предназначенных для размещения легко разбираемых строений на срок 10 лет. В период 2022-2024 срок этих договоров истек и не был продлен, однако некоторые экономические агенты продолжали использовать земельные участки.

Вместе с тем, хотя договора предусматривали (п.2 договора аренды²⁷) использование земельных участков для установки легко разбираемых киосков, аудит установил, что на земельном участке с кадастровым №3129220.2137 некоторые арендаторы построили капитальные строения без разрешения на строительство.

Эта ситуация отражает недостатки в надзоре за использованием публичных земельных участков и отсутствие эффективных внутренних процедур по осуществлению мониторинга договоров аренды и соблюдению правового режима строений, что может привести к имущественным потерям, неавторизованному использованию и правовым рискам для местного публичного органа.

Фото №7



Источник: Фотографии выполнены аудиторской группой на земельном участке с кадастровым номером 3129220.2137.

4.2.3. Несоблюдение законодательных положений в управлении публичными земельными участками 10 МПО обусловило упущение возможных к поступлению доходов в сумме 3.288,2 тыс. леев.

²⁷ Договор аренды земельного участка №07 от 20.05.2013.

Согласно положениям ст.10¹ (1) Закона №1308/1997²⁸, в случае, когда собственники приватизированных объектов или субъекты частного предпринимательства не заключили договора аренды или купли-продажи земельных участков, на которых расположены эти предприятия и объекты, они обязаны оплачивать ежегодно плату за пользование землей, установленную в одностороннем порядке местными советами.

Аудит установил, что хотя местные публичные органы, каким является случай по Местному совету Корлэтедь, утвердили размер этой платы²⁹ (2% для земель несельскохозяйственного назначения и 4,5% для земель сельскохозяйственного назначения), на практике не были приняты меры для оформления правовых отношений и для соответствующего поступления этих платежей от лиц, использующих публичные земельные участки.

Эта ситуация связана с отсутствием функционального механизма по выявлению, мониторингу и регламентированию использования земельных участков, на которых расположены приватизированные объекты, а также с пренебрежением законной обязанностью по установлению и обеспечению сбора причитающихся платежей.

Последствия этих недостатков заключались в непоступлении значительных доходов в местные бюджеты. Так, в коммуне Корлэтедь для площади 13,583 га³⁰ земельных участков публичной собственности, относящихся к приватизированным объектам, не поступили платежи, оцененные в сумме 126,0 тыс. леев³¹ за период 2023-2024 годов. И в городе Отачь, 7 публичных земельных участков общей площадью 3,763 га используются без законно установленных правовых отношений, что обусловило потенциальное упущение доходов в сумме 353,9 тыс. леев³². В аналогичном порядке, другие 5 МПО³³ не регламентировали использование земельных участков, на которых расположены приватизированные объекты, общей площадью 15,077 га, что генерировало упущение доходов примерно в сумме 1.533,5 тыс. леев.

Это отсутствие соответствия влияет на целостность процесса освоения публичных земельных участков, снижает возможности местных органов получать собственные доходы и создает предпосылки для произвольного или неправомерного использования публичного земельного имущества.

Вместе с тем, аудит выявил расхождения между площадями, указанными в договорах аренды, и площадями из РНИ. Например, в договоре №9/02 от 20.12.2023, заключенном МПО г. Отачь и АО „Drumuri Edineț”, указана арендованная площадь 0,53 га, в то время как согласно РНИ (на дату 01.05.2025), соответствующий земельный участок (кадастровый номер 6203101.007) имел площадь 3,8481 га. Проверки на месте подтвердили, что вся площадь используется арендатором, а разница 3,3181 га между реальной площадью и контрактованной обусловила непоступление доходов в 2024 году примерно в сумме 156,0 тыс. леев. Представители местного совета объяснили эту разницу изменениями, произошедшими в результате процесса кадастрового разграничения в 2024 году, однако неактуализация договоров с учетом новых правовых реалий приводит к недостаткам в управлении земельным имуществом.

²⁸ Закон №1308/1997 о нормативной цене и порядке купли-продажи земли.

²⁹ Решения Местного совета Корлэтедь №6/4 от 07.12.2022 и №8/2 от 08.12.2023.

³⁰ 0,4144 га – земельные участки с назначением „для строительства”, и 13,169 га - „сельскохозяйственные”.

³¹ 0,4144 га x 65 x 36.169,48 леев x 2% = 19.485,2 леев и 13,169 га x 65 x 1.130,31 леев x 4,5% = 43.538,8 леев.

³² 3,763 га x 65 x 36169,48 леев x 2% = 176.937,5 леев.

³³ мун. Сорока – 11,75 га (1.105,0 тыс. леев); г. Резина -1,63 га (153,3 тыс. леев); г. Купчинь – 0,931 га (87,6 тыс. леев); г. Окница – 0,766 га (72,0 тыс. леев); г. Стэучень – 2,46 га (115,60 тыс. леев).

Аудит отмечает ненадлежащее использование физическими лицами публичных земельных участков общей площадью 6,687 га в АТЕ г. Окница и г. Отачь. Так, несмотря на то, что ст.2 и ст.3 Закона №436/2006 предусматривают составление отчета об оценке и организацию публичных торгов для передачи в аренду публичных земельных участков, свободных от строений, физическим лицам и юридическим лицам, МПО из г. Окница и г. Отачь не соблюдали эти положения, в результате, были допущены ситуации, когда физические лица из указанных населенных пунктов используют публичные земельные участки в отсутствие договоров аренды и без оплаты соответствующих платежей.

Так, в АТЕ г. Окница и АТЕ г. Отачь аудит установил 53 случая (6,0739 га) и, соответственно, 8 случаев (0,6133 га) использования публичных земельных участков физическими лицами в отсутствие оформленных правовых отношений. Вместе с тем, аудит отмечает, что соответствующие земельные участки не были отражены в кадастровом или бухгалтерском учете аудируемых субъектов.

Ситуации по использованию земельных участков публичной собственности АТЕ в отсутствие оформленных правовых отношений указывают на системные недостатки в процессе администрирования и учета земельного имущества.

Аудит установил несоблюдение *МПО из с. Ниморень* положений нормативной базы в процессе передачи в аренду 2 публичных земельных участков Общественной ассоциации „Академия женского футбола”. Так, в результате публичных торгов и на основании решения Местного совета Ниморень №03/03 от 18.06.2010, МПО с. Ниморень и ОА „Академия женского футбола” заключили договор аренды земельных участков, находящихся в собственности АТЕ, за пределами населенного пункта на период 30 лет. Договор аренды предусматривает передачу площади 2,5919 га (кадастровые номера 5524204.342 и 5524204.345, с площадями 0,7590 га и, соответственно, 1,8329 га), однако, согласно данным из РНИ, реальная площадь (2,6664 га³⁴) больше на 0,075 га. Этот факт генерирует несоответствия между правовым положением земельных участков и договорными положениями.

Более того, годовая плата аренды 3.622,0 леев была установлена ошибочно, был применен тариф для земельных участков сельскохозяйственного назначения. В реальности, соответствующие земельные участки зарегистрированы с назначением „под строительство”, что требует применения дифференцированного тарифа в соответствии с действующим законодательством³⁵. Эта ситуация указывает на ненадлежащее администрирование публичного имущества, с прямым влиянием на местные бюджетные доходы и на законность режима использования земельного участка. Согласно оценкам аудита, сумма платы за аренду была занижена минимум на 1.106,4 тыс. леев³⁶.

Вместе с тем, в результате проверок на месте, аудиторская группа выявила неавторизованное строение на земельном участке с кадастровым номером 5524204.345, хотя в РНИ отсутствуют регистрации о наличии строений на этом земельном участке. Основной причиной этих несоответствий является отсутствие адекватного контроля за соблюдением правового режима и реального использования земельных участков в процессе установления договорной стоимости аренды.

³⁴ 1,8114 га и 0.855 га.

³⁵ Приложение к Закону №1308/1997 о нормативной цене и порядке купли-продажи земли.

³⁶ Сумма аренды за период 2011-2024 составляет минимум 1.157,11 тыс. леев. Расчет платы за аренду: 2011-2020 годы: 19.873,34 леев *65* 2,5919 га *2% = 66.962,61*10 лет = 669.626,1 леев; 2021-2024 годы: 36.169,48 леев *65*2,5919 га*2% = 121.871.98*4 года = 487.487,88 леев.



Источник: Фотографии выполнены аудиторской группой на земельных участках с кадастровыми номерами: 5524204.345 (1,8329 га) и 5524204.342 (0,7590 га).

Отсутствие обновленных внутренних процедур не позволило **МПО с. Мэгдэчешть** скорректировать арендную плату в соответствии с тарифами, предусмотренными нормативной базой, что привело к упущению возможных к поступлению доходов в сумме 8,15 тыс. леев в период 2022–2024 годов.

Несмотря на то, что договор аренды, заключенный на срок 5 лет между **МПО с. Мэгдэчешть** и ООО „Ialoveni-Gaz” (для земельного участка 0,0578 га) четко предусматривает возможность изменения договорных условий, в том числе корректировку платы за аренду, местный публичный орган не выполнил это договорное право для актуализации размера аренды в зависимости от изменений, вытекающих из нормативной цены земли в соответствии с положениями Закона №1308/1997.

Мотив неиспользования этого права заключается в невключение в договор механизма по периодическому мониторингу размера нормативной цены и связанных договорных обязательств, что привело к сохранению платы за аренду ниже законного уровня. В результате, **МПО с. Мэгдэчешть** за период 2022-2024 годов упустил потенциальные доходы в сумме 8,15 тыс. леев³⁷.

Ошибочная интерпретация нормативной базы **МПО мун. Бэлць** привела в определенных случаях к неправильному установлению платежей за использование публичных земельных участков.

В соответствии с положениями ст.42 (2) Закона №1125/2002, в случае договоров об инвестициях в строительство, заключенных до 1 марта 2019 года, „*подрядчик, который обладает только правом найма земельного участка с правом застройки, обязан приобрести право собственности на земельный участок, на котором ведется строительство, и передать его инвесторам не позднее ввода данного строения в эксплуатацию*”. Вместе с тем, по 3 многоэтажным жилым домам³⁸, которые еще не были сданы в эксплуатацию, подрядчик не приобрел право собственности на земельный участок. Несмотря на это, изолированные помещения уже были зарегистрированы в собственности инвесторов на основании договоров о капитальных инвестициях, в том числе доля, связанная с земельным участком, в условиях договора аренды, заключенного с местным публичным органом. Установленная плата за использование земельного участка

³⁷ Земельный участок с кадастровым номером 3129220.967, площадью 0,0578 га x 65 x 36.169,48 леев x 2% = 2.717,77 леев x 3 года = 8.153,31 леев.

³⁸ По ул. Штефан чел Маре 187 В, 187 С и 187 D – 82 физических лица.

была равна 1,5% от нормативной цены, что противоречит положениям ст.10 (8) Закона №1308/1997, которые предусматривают, что эта плата не может быть меньше 2% от нормативной цены земли. Это несоответствие было обусловлено неактуализацией внутренних процедур и ошибочной интерпретацией применяемой нормативной базы, что привело к установлению ставки оплаты ниже минимального уровня, предусмотренного законом. В результате, для общей площади 1,5 га годовая плата была рассчитана в размере 17,6 тыс. леев или на 4,3 тыс. леев меньше чем установленная законом минимальная сумма (21,9 тыс. леев), таким образом, были генерированы потери возможных к поступлению доходов в местный бюджет.

МПО из г. Фэлешть не соблюдали законодательную базу по установлению роялти за право суперфиция, применяемое к земельным участкам АТЕ, используемым собственниками недвижимого имущества, зарегистрированного в РНИ.

Согласно ст.29 (1) Закона №1125/2002, устанавливается право суперфиция на земельный участок, принадлежащий государству или АТЕ, независимо от того, относится ли он к публичной или к частной сфере, в пользу собственника недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В и С из РНИ, с условием наличия права найма земельного участка с правом строительства. Согласно ст.29 (2), суперфициарий обязан уплачивать годовой роялти, определяемый МПО в зависимости от рыночной стоимости земельного участка, но который не должен быть ниже годовой минимальной платы за аренду, предусмотренной ст.10 (11) Закона №1308/1997.

Также, ст.77 (3) Закона №436/2006 обязывает определять размер соответствующего роялти с помощью отчета об оценке, отражающего рыночную стоимость.

Аудит установил, что в 2023-2024 годах МПО из г. Фэлешть не применял указанные законодательные положения для 15 договоров суперфиция, указывая платежи согласно старым договорам, рассчитанным на уровне 2% от нормативной цены земли. Эта практика привела к поступлению роялти ниже минимального законного уровня в нарушение принципа эффективного освоения публичного имущества.

Данная ситуация была частично откорректирована в договоре суперфиция, заключенного с ООО „Consultimobil Grup”, по которому в сентябре 2024 года МПО откорректировал роялти согласно рыночной стоимости, установив путем договора №1 от 20.09.2024 годовую плату 338,4 тыс. леев за земельный участок 0,6737 га. Это составило существенное увеличение по сравнению с предыдущей платой 7,9 тыс. леев, отразив разницу в сумме 330,5 тыс. леев ежегодно.

Указанное несоответствие было обусловлено отсутствием актуализированного внутреннего механизма по применению законного роялти за право суперфиция, а также сохранением предыдущих договорных практик, не соответствующих обновленной нормативной базе.

4.2.4. В 6 аудируемых МПО не была обеспечена регистрация в бухгалтерском учете платежей за аренду/ наем публичных земельных участков в общей сумме 3.276,73 тыс. леев, а 5 из них не приняли достаточных мер для поступления и возмещения задолженных платежей в сумме 3.935,9 тыс. леев, генерируя риск невыполнения арендаторами договорных обязательств.

Согласно положениям ст.17 (7) Закона о бухгалтерском учете №113/2007 и п. 3.8.12 из приложения №1 к ПМФ №216/2015³⁹, краткосрочные обязательства и долги регистрируются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости, а долгосрочные обязательства и долги – по ожидаемому значению в соответствии с требованиями стандартов бухгалтерского учета.

С нарушением этих положений, 6 аудируемых МПО⁴⁰ не отразили в бухгалтерском учете обязательства по аренде/найму публичных земельных участков по состоянию на 31.12.2024 в общей сумме 3.276,73 тыс. леев. Эти обязательства велись в регистре в свободной форме, составленной ответственными служащими, без регистрации согласно действующим бухгалтерским правилам.

Вместе с тем, согласно ст.33 Закона №397/2003 и ст.1296 (3) с) Гражданского кодекса, органы местного публичного управления несут ответственность за осуществление мониторинга, полного учета и возмещение договорных обязательств (дебиторской задолженности), вытекающих из использования имущества публичной собственности.

Данные аудита свидетельствуют о том, что по состоянию на 31.12.2024 7 МПО⁴¹ регистрировали обязательства в общей сумме 29,0 млн леев, из которых 0,5 млн леев имели истекший срок оплаты, что обуславливает риск их неполного поступления. Вместе с тем, 5 МПО⁴² не приняли конкретных мер по возмещению обязательств в общей сумме 3.935,8 тыс. леев.

Например, АТЕ мун. Сорока по состоянию на 31.12.2024 регистрировала обязательства от найма земельных участков в сумме 687,37 тыс. леев, из которых 524,05 тыс. леев (76,2%) были с истекшим сроком оплаты. Из этой суммы, 280,0 тыс. леев представляет собой обязательство, не оплаченное ООО „Naval Grup”. МПО не предпринял эффективных законных действий по возмещению, а начиная с 30.01.2025, земельный участок используется физическим лицом – новым собственником строения – с которым еще не были оформлены договорные отношения. Согласно объяснениям представителей МПО, направленные уведомления (рекомендательные письма) ООО „Naval Grup” вернулись с отметкой „не получены”.

На конец 2023 года МПО г. Вадуллуй Водэ регистрировал на внебалансовых счетах обязательства, связанные с договорами аренды/найма, в общем размере 19.982,8 тыс. леев, суммы зарегистрированы в отсутствие обоснованных документов, которые подтверждают платежные обязательства арендаторов (например, налоговые накладные, выданные в соответствии с действующими положениями).

В 2024 году орган инициировал законные действия по возмещению обязательств в сумме 19.283,52 тыс. леев (в том числе через судебную инстанцию и судебных исполнителей), в результате которых поступило в местный бюджет 357,13 тыс. леев.

³⁹ Бухгалтерский учет обязательств/долгов ведется по категориям, клиентам, поставщикам, другим дебиторам и кредиторам. На субсчете 811420 „Обязательства налогоплательщиков перед государственным бюджетом” ведется учет бюджетных обязательств налогоплательщиков. На этом субсчете регистрируются начисленные суммы за оплату аренды, налогов, сборов, бюджетных задолженностей, пени и других взносов, а по мере их оплаты, вносится соответствующее уменьшение его остатка.

⁴⁰ г. Басарабяска – 602,39 тыс. леев, с. Ниморень – 73,92 тыс. леев, г. Резина – 125,5 тыс. леев, с. Суручень – 141,3 тыс. леев, с. Мэгдэчешть – 37,32 тыс. леев, г. Купчинь – 2.296,3 тыс. леев.

⁴¹ г. Вадуллуй Водэ – 25.069,16 тыс. леев, мун. Сорока – 687,37 тыс. леев, г. Купчинь – 2.296,3 тыс. леев, г. Резина – 665,0 тыс. леев, с. Ниморень – 145,9 тыс. леев, с. Суручень – 141,3 тыс. леев, с. Мэгдэчешть – 37,3 тыс. леев.

⁴² мун. Сорока – 687,37 тыс. леев, г. Купчинь – 2.296,3 тыс. леев, г. Резина – 665,0 тыс. леев, с. Ниморень – 145,9 тыс. леев, с. Суручень – 141,3 тыс. леев.

Справка №3: Принять к сведению, что в течение аудиторской миссии МПО с. Мэгдэчешть зарегистрировал обязательство, связанное с платежами за аренду, в размере **37,32 тыс. леев**, направил уведомления о размере обязательств. Восемь лиц из новых оплатили обязательства в размере 34,76 тыс. леев и подписали акт приема-передачи земельного участка.

4.2.5. Нормативная база Республики Молдова не имеет одинакового подхода по взиманию или освобождению от уплаты за пользование земельными участками, связанными с технико-инженерной инфраструктурой коммунального хозяйства, что генерирует неопределенности и влияет на расходы этих услуг.

Так, согласно положениям ст.28 (1) Закона №92/2014 о тепловой энергии и продвижении когенерации⁴³, *„земельные участки, находящиеся в публичной собственности государства или административно-территориальных единиц, необходимые для строительства, эксплуатации, технического обслуживания, восстановления или модернизации тепловых сетей и теплоэнергетических установок, передаются в пользование теплоэнергетических единиц на безвозмездной основе”*.

Наоборот, Закон №303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации не содержит аналогичных положений, оставив законодательный вакуум в отношении применяемого правового режима земельных участков, относящихся к инфраструктуре этой публичной услуги.

Это упущение привело к неодинаковой практике применения среди местных публичных органов, некоторые из них взимают значительные платежи за использование земельных участков, связанных с технико-инженерной инфраструктурой публичной услуги водоснабжения и канализации, хотя они являются частью публичной сферы согласно ст.11 (3) с) Закона №29/2018 и ст.13¹ Закона №303/2013.

Например, Решением Совета города Вадул луй Водэ №7/19 от 05.12.2019 *„Об установлении процента платы за использование земельного участка, на котором расположено строение, которое принадлежит с правом частной собственности АО „Арă-Canal Chişinău”*, была установлена годовая плата за использование земельных участков, расположенных на территории АТЕ, в размере 10% от нормативной цены земли, которая превышает 2,7 млн леев⁴⁴ за 2024 год. Эта плата не включена в Методологию определения, утверждения и применения тарифов на публичную услугу водоснабжения, канализации и очистки сточных вод, утвержденную Постановлением Административного совета Национального агентства по регулированию в энергетике №489/2019.

АО „Арă-Canal Chişinău” опротестовало в судебной инстанции Решение Совета города Вадул луй Водэ №7/19 от 05.12.2019, однако оно осталось в действии Решением Высшей судебной палаты от 02.10.2024. Впоследствии, 06.12.2024, АО „Арă-Canal Chişinău”, а 21.02.2025 Национальное агентство по регулированию в энергетике внесли заявления по пересмотру решения Высшей судебной палаты, запросив отменить решение и пересмотреть дело – ходатайства, которые были отклонены.

Справка №4: Принять к сведению, что в ходе аудиторской миссии было утверждено дополнение к ст.8, ст.16 и ст.19 Закона №303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации, предложенное проектом Закона №81/2025 о внесении

⁴³ В редакции Закона №63/2025, в действии с 22.04.2025.

⁴⁴ Станция очистки воды: 3158101142 (11,25 га); Насосные станции сточных вод: 31582044007 (0,1111 га), 3158301002 (0,1409 га) и 3158301001 (0,03 га).

изменений в некоторые нормативные акты, предусматривающее прямое регулирование безвозмездной передачи органами местного публичного управления в пользование операторам, предоставляющим/оказывающим публичную услугу водоснабжения и канализации, земельных участков, на которых размещены сети и объекты, относящиеся к инфраструктуре публичной собственности водоснабжения, канализации и очистки сточных вод, а также земельных участков, необходимых для осуществления работ по строительству и/или эксплуатации сетей водоснабжения, канализации и очистки сточных вод.

4.2.6. Несоответствующая регистрация в РНИ прав аренды/ найма некоторыми МПО снижает правовую безопасность договоров и генерирует риски судебных споров.

Согласно ст.43 (1) Закона №1543/1998⁴⁵, права пользования и найма объектов недвижимого имущества, установленные на срок более 3 лет, а также права аренды земельных участков и другого имущества сельскохозяйственного назначения, установленные на срок более 5 лет, подлежат обязательной отметке. По запросу правообладателей, отметка о правах пользования/аренды может быть внесена и в случаях предусмотренных меньших сроков. В случае продления или изменения срока прав пользования, найма/аренды территориальному кадастровому органу представляются обосновывающие документы.

Аудит установил, что 3 МПО в 47 случаях (мун. Сорока – 31 договор, г. Резина – 7 договоров и с. Мэгдэчешть – 9 договоров) не обеспечили надлежащую регистрацию в РНИ прав аренды/найма на земельные участки АТЕ, установленные на срок более 5 лет.

Вместе с тем, МПО г. Кэушень не актуализировал в РНИ записи, связанные с договорами аренды, заключенными с 8 физическими лицами для 7 садоводческих участков площадью 0,42 га и земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 4,59 га. Эти лица в период 2010-2023 годов умерли. Данное несоответствие снижает правовую безопасность договоров аренды/пользования, ограничивает возможность органов осуществлять мониторинг использования земельных участков и может генерировать риски, связанные с возможными судебными спорами.

4.2.7. Аудит установил существенные недостатки в учете и управлении договорами аренды земельных участков на срок до 5 лет в рамках 4 МПО, что влияет на прозрачность и достоверность отраженной информации.

Согласно положениям ст.1294 (2) и (9) Гражданского кодекса №1107/2002, договора аренды, заключенные на срок до 5 лет в том числе регистрируются в регистре договоров аренды, который ведет примэрия населенного пункта, в территориальном радиусе которого находятся арендованное имущество. Ведение этого регистра должно быть соотнесено с земельным кадастром, налоговой информационной системой и другими соответствующими системами⁴⁶ в соответствии с Положением, утвержденным Правительством⁴⁷.

Аудит установил, что учет договоров аренды и связанных с ними платежей в рамках Управления муниципальной собственности и земельных отношений (УМСЗО) АТЕ мун. Бэлць велся с несоответствиями, которые повлияли на точность, полноту и актуальность

⁴⁵ Закон о кадастре недвижимого имущества №1543/1998.

⁴⁶ Ст. 1294 (9) Гражданского кодекса Республики Молдова.

⁴⁷ Постановление Правительства №228/2019 об утверждении Положения о порядке ведения реестров договоров аренды.

информации о зарегистрированных договорах, в том числе об их статусе (действительны или истекли).

Для подтверждения констатаций, аудит приводит примеры следующих ситуаций.

✓ При истечении договоров найма, МПО мун. Бэлць не обеспечил документирование намерения арендаторов продолжать пользоваться земельным участком, а в связи с отсутствием четкой процедуры по осуществлению мониторинга, не располагает достаточной информацией относительно дальнейшего использования публичных земельных участков.

Эта ситуация противоречит требованиям по эффективному и прозрачному управлению публичным имуществом, влияя как на учет договоров, так и на поступление возможных доходов. В результате, по договорам найма, истекшим в период 2020–2024 годов: (i) 12 экономических операторов продолжали оплачивать плату за пользование земельным участком в 2024 году в общей сумме 55,6 тыс. леев в отсутствие действующих договоров; (ii) 14 экономических агентов не оплатили соответствующие платежи, обусловив упущение возможных к поступлению доходов в сумме 79,6 тыс. леев.

✓ МПО несут ответственность за осуществление мониторинга выполнения договорных условий договоров найма земельных участков, заключенных на условный срок (до даты выполнения реконструкции коммерческого объекта). Вместе с тем, УМСЗО АТЕ мун. Бэлць не обеспечивает учет условий относительно выполнения и завершения работ, предусмотренных в таких договорах. Так, по одному договору, заключенному в 2011 году с АО „Incomlac”, в котором срок найма обусловлен реконструкцией коммерческого объекта, до настоящего времени работы не были выполнены. МПО мун. Бэлць не располагает информацией относительно действительности договорных отношений в настоящее время, отсутствует четкая информация от арендодателя о намерении провести реконструкцию, что противоречит принципам эффективного управления публичным имуществом, предусмотренным законом.

✓ Согласно нормативной базе⁴⁸, бухгалтерский учет договоров найма должен быть полным и подтвержденным соответствующей обоснованной документацией. Вместе с тем, регистр учета договоров найма для 795 физических лиц не предоставляет достоверную информацию и не может быть в настоящее время полностью подтвержден, поскольку отсутствуют соответствующие дела учета. Эти дела должны содержать обязательные подтверждающие документы, а также заявление о присуждении в пользование земельного участка, решение местного совета о разрешении пользования, расчеты платы за наем – в том числе измененные – дополнительные соглашения или изменение договоров, а также схемы секторов земельных участков.

✓ Также, по 5 частным объектам, расположенным на публичных земельных участках, поменялся собственник, однако существующие договора, отраженные в регистре учета, не были изменены и подписаны с новыми собственниками, и не были рассчитаны платежи за пользование земельным участком.

✓ Более того, в 2024 году в регистре учета договоров были отражены 4 договора, которые фактически больше не были действующими по следующим причинам: земельный участок был передан в кондоминиум; отношения пользования были контрактованы с другим лицом; неразграничение сектора земельного участка; отказ местного органа подписать новый договор.

⁴⁸ Гражданский кодекс №1107/2002, Закон №436/2006; ПМФ №216/2015.

✓ Вместе с тем, 3 договора, отраженные⁴⁹ в регистре учета договоров из зоны будущей реконструкции, не являются достоверными, так как на данные земельные участки были заключены в 2023 году 3 других новых договора, которые были зарегистрированы в другом регистре (по индивидуальным предприятиям).

Аудит установил, что МПО г. Купчинь не составил регистр учета договоров аренды, заключенных на срок до 5 лет, хотя по состоянию на 31.12.2024 в его ведении находились 42 договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 968,67 га.

Также, МПО г. Кэушень не соблюдал действующие нормативные положения по заполнению регистра по аренде, не зарегистрировав полностью данные относительно срока договоров аренды, плодородия земельных участков и, в определенных случаях, площади арендованного земельного участка. Регистрации по 31 договору из общего количества 88 договоров имеют такие несоответствия.

4.3. Местные публичные органы реализовали процесс отчуждения (продажи) земельных участков публичной собственности, в том числе тех, на которых расположены частные строения, с соблюдением положений применяемой нормативной базы?

Аудит не выявил существенных недостатков при продаже земельных участков публичной собственности. Вместе с тем, были выявлены некоторые несоответствия, связанные со следующими аспектами: продажа ряда земельных участков, которые не имели статус „земельный участок, прилегающий к частному объекту” на момент сделки; продажа некоторых земельных участков в отсутствие отчета об оценке рыночной цены; недостаточное осуществление мониторинга МПО за соблюдением договорных условий после заключения сделки по продаже; владение в частной собственности сельскохозяйственных земельных участков субъектом, учредитель которого имеет полностью иностранный капитал.

Согласно положениям ст.77 (3) Закона №436/2006 о местном публичном управлении и ст.4 (9) Закона №1308/1997, земельные участки публичной собственности, не обремененные частной застройкой, могут быть отчуждены только на публичных торгах, при этом цена продажи должна быть не ниже нормативной стоимости, установленной для соответствующей категории использования.

Аудит установил, что **МПО мун. Сорока** заключил в 2024 году договор купли-продажи одного земельного участка площадью 0,06 га за сумму 16,4 тыс. леев на основании решения местного совета от 2012 года (№23/6.2 от 27.12.2012) и одного платежа, произведенного в 2013 году (платежное поручение №43846502 от 05.02.2013).

Вместе с тем, договор был подписан лишь в 2024 году, а в геометрическом плане, приложенном к ведомости расчета, не указывается наличие частных строений; при рассмотрении на месте и в РНИ (кадастровый номер 7801103370) не было выявлено ни одно построенное строение и, как следствие, земельный участок не соответствовал законным условиям, чтобы считаться „прилегающим к строению”.

Эта ситуация произошло потому, что МПО мун. Сорока не проверил фактическое существование и регистрацию строения в РНИ на дату продажи, а также не пересмотрел процедуру отчуждения с точки зрения правовой и материальной реальности, существующей в 2024 году.

⁴⁹ Договора подписаны с: ИП „Anastasia Ștefanchi”; ИП „Epure V.A.”; ИП „Grosu C.G.”.

Вместе с тем, местная публичная администрация не соблюдала законодательную базу, применяемую при продаже земельных участков, не обремененных строениями, которая требует проведения публичных торгов и использование нормативной стоимости в качестве минимальной цены.

В результате, земельный участок был отчужден по цене на 124,7 тыс. леев ниже оцененной нормативной стоимости (141,1 тыс. леев), таким образом, генерируя потери местного бюджета и нарушив правовой режим по освоению публичного имущества. Вместе с тем, были скомпрометированы прозрачность, справедливость и законность процесса продажи.

Аналогичная ситуация была выявлена и в МПО г. Купчинь, который в 2009 году продал один земельный участок площадью 0,0616 га (кадастровый номер 4102107143), считая его прилегающим к частному строению. Вместе с тем, в результате проверок на месте и данных из РНИ установлено, что на соответствующем земельном участке отсутствует постоянное строение, а только временная металлическая конструкция (павильон).

С учетом нормативной цены, применяемой к публичным земельным участкам, предназначенным для строительства, не обремененным постоянными частными строениями, минимальная стоимость продажи земельного участка должна была составлять не менее 37,1 тыс. леев⁵⁰, то есть на 29,6 тыс. леев больше фактически контрактованной и оплаченной цены, которая составляла 7,5 тыс. леев.

Фото №9



Источник: Фотографии выполнены аудиторской группой 22.04.2025 на земельном участке с кадастровым номером 4102107143.

- Согласно ст.4 (3) Закона №1308/1997, земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда, находящиеся в публичной собственности, не могут быть проданы/отчуждены иностранным инвесторам. Также, согласно ст.21 (2) Земельного кодекса №22/2024, иностранные физические или юридические лица, либо юридические лица, уставный капитал которых содержит иностранные инвестиции, или которые имеют иностранное физическое либо юридическое лицо в качестве управляющего или учредителя, участника или акционера, или которые фактически имеют иностранных бенефициаров не могут приобретать и владеть правом собственности на земли сельскохозяйственного назначения или предназначенные для лесного фонда на основании юридических актов между живыми. В противном случае, документы о приобретении признаются абсолютно недействительными.

Анализ подтверждающих документов показывает, что МПО г. Резина продал путем открытых торгов в 2024 году ООО „Geostudygrup” земли сельскохозяйственного

⁵⁰ Расчет: $9.264,96 * 65 * 0,0616 / 1000 = 37,1$ тыс. леев – 7,5 тыс. леев = 29,6 тыс. леев.

назначения площадью 12,4625 га в общей сумме 1.537,8 тыс. леев. Вместе с тем, аудит отмечает, что экономический оператор еще владеет 34,5947 га сельскохозяйственных земель, приобретенных от физических лиц в предыдущие годы.

Согласно данным из Государственного регистра юридических лиц, единственным акционером ООО „Geostudygrup” является АО „Lafarge Ciment (Молдова)”, которое является субъектом с мажоритарным иностранным капиталом (98%)⁵¹.

Так, одновременно с вводом в действие Земельного кодекса с 01.04.2025, лицо, которое не имеет право иметь в собственности земельный участок сельскохозяйственного назначения или земли лесного фонда, не отчуждал соответствующий земельный участок. Орган местного публичного управления обратился в судебную инстанцию с ходатайством о его отчуждении в соответствии с условиями ст.539 Гражданского кодекса №1107/2002⁵².

- **МПО мун. Сорока** не обеспечил осуществление мониторинга соблюдения договорных условий по некоторым проданным земельным участкам, а также внес благоприятные изменения в договора бенефициаров, что привело к несвоевременной уплате соответствующих платежей. Так, МПО мун. Сорока заключил с АО „Carierea de Granit și Petriș din Soroca” договор купли-продажи (№30 от 29.07.2021) одного земельного участка площадью 2,36 га в сумме 648,76 тыс. леев. Хотя согласно ст. II указанного договора покупатель обязан оплатить полную сумму в течение 10 дней с даты подписания договора, это положение не было соблюдено, по состоянию на 01.06.2024 бенефициар уплатил в местный бюджет лишь 300,0 тыс. леев или 46,2% от общей суммы.

Более того, в отсутствие ряда документированных обоснований, 12.06.2024 МПО мун. Сорока и экономический оператор заключили дополнительное соглашение, в которое были введены новые условия, благоприятные для покупателя: снижение размера ежедневной пени за несвоевременную уплату с 0,5% до 0,1%; продление срока оплаты; установление максимального предела пени 10% от общей стоимости договора; неначисление пени согласно первоначальным условиям договора.

Несмотря на то, что дополнительным соглашением срок уплаты был изменен, по состоянию на 31.12.2024 экономический оператор регистрировал задолженность перед МПО мун. Сорока в сумме 100,0 тыс. леев, которая была погашена 02.01.2025.

Хотя договорные положения позволяли МПО мун. Сорока принять меры за несвоевременную уплату договорной суммы путем применения пени, они не были реализованы, что позволило покупателю произвести оплату в благоприятных условиях.

4.4. Местные публичные органы соблюдали требования нормативной и процедурной базы в процессе изменения категории назначения земельных участков?

Аудит отмечает, что некоторые местные публичные органы утвердили изменение назначения для 67 сельскохозяйственных земельных участков (52,40 га) без обязательной документации и до подтверждения поступления компенсаций в бюджет. Вместе с тем, было выявлено несоответствующее использование земельных участков, в том числе присуждение неправильного порядка использования, осуществление несанкционированной

⁵¹ Согласно данным Единого центрального депозитария, мажоритарным акционеров акционерного общества является французская компания FINANCIERE LAFARGE.

⁵² Ст.539 (1). Если по предусмотренным законом основаниям лицо приобрело право собственности на имущество, которое в соответствии с законом не может принадлежать ему на праве собственности, собственник обязан произвести отчуждение имущества в течение года с момента приобретения права собственности или в течение иного срока, предусмотренного законом. (2): Если собственник не произвел отчуждение имущества в сроки, указанные в части (1), судебная инстанция по требованию органа местного публичного управления может вынести решение либо об отчуждении имущества и передаче вырученной суммы бывшему собственнику с удержанием расходов на отчуждение, либо о передаче имущества в собственность государства с возмещением собственнику убытков в размере, установленном судебной инстанцией.

деятельности на сельскохозяйственных землях и невключение некоторых земельных участков в границы населенного пункта и в генеральный градостроительный план.

4.4.1. 5 аудируемых МПО утвердили изменение категории назначения для 67 земельных участков общей площадью 52,40 га без обеспечения полного представления обязательной документации, предусмотренной нормативной базой.

Согласно положениям ст.71 Земельного кодекса №828/1991, изменение назначения сельскохозяйственных земель утверждается решением совета административно-территориальной единицы первого уровня, на территории которой находится земельный участок, являющийся собственностью физического или юридического лица, на основании заявления собственника или обладателя земли с нотариально заверенного согласия собственника.

Процедура изменения категории назначения и порядка использования земельных участков, независимо от вида собственности, в связи с переходом земельных участков из одной категории в другую и в другой вид пользования установлены Положением, утвержденным ПП №1170/2016.

Для обеспечения соответствия и полноты документов, представленных собственниками земельных участков, аудит отобрал для проверки выборку из 44 дел, касающихся 67 земельных участков из 5 АТЕ⁵³, предложенных для изменения категории назначения частной собственности из „сельскохозяйственных” земельных участков в земельные участки „под строительство” общей площадью 52,40 га.

В результате проверки расчета потерь, связанных с исключением земельных участков из категории земельных участков сельскохозяйственного назначения, аудит установил, что они были рассчитаны согласно тарифу 36.169,48 леев/га, предусмотренному по позиции III из приложения к Закону №1308/1997, поступили денежные средства в общей сумме 91,3 млн леев.

Вместе с тем, аудит установил несоответствия в процессе изменения категории назначения сельскохозяйственных земельных участков. Так,

С целью изменения категории назначения сельскохозяйственных земель, МПО должны рассматривать документы, приложенные к обращению собственников заинтересованных земельных участков в соответствии с требованиями Положения о порядке передачи, изменения назначения и обмена земель⁵⁴.

В результате проведенных проверок, аудит отмечает, что 4 МПО⁵⁵ согласовали обращения от собственников земельных участков, впоследствии были приняты решения по изменению категории назначения земельных участков в отсутствие некоторых обязательных документов, предусмотренных нормативной базой: кадастровый план земельного участка (38 кадастровых номеров); схема размещения недвижимости и муниципальных сетей, согласованная органами государственного надзора: Национальным агентством по общественному здоровью (23 случая), Инспекцией по охране окружающей среды (19 случаев), Службой аттестованных спасателей и пожарников (41 случай), Публичным учреждением Офисом обустройства территории, градостроения, строительства и жилья (36 случаев), копия удостоверения личности у 2 физических лиц, а также копия решения по регистрации предприятия у 3 экономических агентов по МПО с. Мэгдэчешть (5 случаев).

⁵³ г. Дурлешть, ком. Бэчой, ком. Трушень, с. Мэгдэчешть, ком. Стэучень.

⁵⁴ П.27 Положения о порядке передачи, изменения назначения и обмена земель, утвержденного ПП №1170/2016.

⁵⁵ г. Дурлешть, ком. Трушень, ком. Бэчой, с. Мэгдэчешть.

Необходимо отметить, что для 2 земельных участков⁵⁶, по которым представлен геометрический план земельного участка для изменения категории назначения, отсутствует их графическая информация в РНИ.

Вместе с тем, в нарушение положений п.31 из ПП №1170/2016, в отсутствие подтверждения от собственников земельных участков об уплате финансовых средств в местный бюджет, эквивалентных потерям, причиненным выводом земель из сельскохозяйственного оборота, местные советы Дурлешть и Трушень приняли решения об изменении назначения на 11 сельскохозяйственных земельных участках площадью 7,0879 га и, соответственно, на 7 земельных участках площадью 2,39 га⁵⁷, доходы по которым были зарегистрированы после принятия решений, или с задержкой до 10 дней.

Вместе с тем, МПО г. Дурлешть принял решение об изменении назначения по 2 земельным участкам площадью 2,6299 га⁵⁸, по которым не обеспечил условие включения земельных участков в границы территории населенного пункта и в генеральный градостроительный план. Также, в 2024 году МПО г. Дурлешть согласовал по запросу собственника земельного участка (кадастровый номер 0121201249) площадью 0,7472 га, педологическое исследование, разработанное ГП „ПИОТ” в 2019 году, которое в тот момент регистрировал площадь 0,89 га или на 0,1428 га больше.

4.4.2. МПО из г. Стэучень и с. Корлэтеь допустили использование не по назначению сельскохозяйственных земельных участков из населенного пункта.

Согласно ст.29 Земельного кодекса №828/1991, **владельцы земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их назначением.** Вместе с тем, согласно ст.36 указанного Кодекса, земельные участки сельскохозяйственного назначения, **независимо от формы собственности,** используются для осуществления деятельности с целью получения сельскохозяйственной продукции и для размещения объектов сельскохозяйственной инфраструктуры и структур приема туристов из агротуристической категории, а также получения энергетической продукции.

Необходимо отметить, что согласно положениям Земельного кодекса, не установлено регламентирование порядка использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, что позволяет использовать их как платформы для осуществления деятельности по продаже товаров, в том числе сельскохозяйственного назначения (а именно, тракторы, механизмы и агрегаты). Эти положения указаны в новом Земельном кодексе, утвержденном в 2024 году, с применением, начиная с 2025 года.

Так, с нарушением указанных положений, аудит выявил в МПО с. Корлэтеь 7 случаев использования 3 частных земельных участков сельскохозяйственного назначения в ненадлежащих целях, путем осуществления деятельности, которая не соответствует установленному виду использования, а именно:

✓ На сельскохозяйственном земельном участке площадью 2,2264 га (кадастровый номер 7121302.989), за пределами с. Корлэтеь, р-на Рышкань, расположено строение (площадью 1.368,7 м²), которое используется с нарушением установленного назначения экономическим агентом „Fluxmeşter-V.A.” ООО для деятельности по производству товаров

⁵⁶ г. Дурлешть – кадастровый номер 01212051041 (2,1959 га) и кадастровый номер 0121201249 (0,7472 га).

⁵⁷ Решение Местного совета Трушень №7/20 от 30.12.2024 (кадастровые номера: 80393061007 (1,4429 га), 803930666625 (0,2547 га), 8039306039 (0,1398 га), 8039306040 (0,2002 га), 8039306041 (0,0943 га), 8039306042 (0,101 га), 8039306043 (0,164га)), оплата была произведена 10.01.2025, в сумме 4.915,6 тыс. леев.

⁵⁸ Кадастровый номер 0121210.563 (1,8827 га), кадастровый номер 0121201.249 (0,7472 га).

– изготовление дверей и окон из ПВХ, на основании уведомления от 16.05.2019⁵⁹, зарегистрированного МПО с. Корлэтеь, р-на Рышкань.

Фото №10



Источник: Фотографии выполнены аудиторской группой на земельном участке с кадастровым номером 7121302.989.

✓ Также, на сельскохозяйственном земельном участке площадью 1.2629 га (кадастровый номер 7121115.453), расположенном за пределами с. Корлэтеь, р-на Рышкань, имеется строение, которое используется экономическим агентом ИП „Fusu Natalia” с нарушением установленного назначения, а именно - для деятельности по производству товаров (изделия из металла), на основании уведомления от 22.01.2021⁶⁰, зарегистрированного МПО с. Корлэтеь, р-на Рышкань.

Фото №11



Источник: Фотографии выполнены аудитом на земельном участке с кадастровым номером 7121115.453.

✓ Аналогично, в МПО с. Корлэтеь были установлены 5 случаев использования земельных участков с порядком пользования „выращивание фруктовых садов” в рамках садоводческих товариществ с коммерческой целью, как платформы для продажи товаров и хранения разобранных автомобилей, а именно: земельный участок площадью 0,053 га (кадастровый номер 7121202.185) используется как платформа с коммерческой целью для продажи строительных материалов; земельный участок площадью 0,053 га (кадастровый номер 7121202.186) и земельный участок площадью 0,047 га (кадастровый номер 7121202.166) используются как платформы с коммерческой целью для продажи сельскохозяйственной техники⁶¹; земельные участки с площадями 0,0152 га и 0,079 га (с кадастровыми номерами 7121202.711 и 7121202.153) используются с коммерческой целью для мастерской по ремонту/техническому обслуживанию и для хранения изношенных или разобранных автомобилей.

⁵⁹ Изготовление изделий из пластических материалов для строительства; Оптовая торговля строительными материалами и оборудованием.

⁶⁰ Розничная торговля скобяными изделиями, изделиями из стекла и лакокрасочной продукцией в специализированных магазинах.

⁶¹ Уведомление об инициировании торговой деятельности от 10.01.2025 от ООО „Weld-Guru”.

Аналогичная ситуация по несоответствующему отнесению порядка использования земельного участка была выявлена и в МПО г. Стэучень. Так, согласно Решению Местного совета Стэучень №2/15 от 05.03.2021⁶², было разрешено разработать техническое дело по изменению назначения земельного участка с кадастровым номером 3153204038 и площадью 0,1685 га. На основании этого решения ООО „Simplex-Co” оплатило в местный бюджет сумму 190,88 тыс. леев.

13.07.2021 ГП „ПИОТ” сообщило оператору ООО „Simplex-Co” о невозможности проведения обследования почвы земельного участка для определения его бонитета, так как он покрыт слоем асфальта и не имеет необходимого для обследований исходного естественного грунта.

В результате рассмотрения подтверждающих документов, МПО г. Стэучень установил, что оценка бонитета земли составила 81 балл, это было мотивом отклонения запроса об изменении назначения земельного участка (Решение Местного совета №7/9 от 10.09.2021). Впоследствии, Местный совет Стэучень, на основании ст.36 б) Закона №828/1991, принял Решение №2/14 от 25.02.2022 „О порядке использования земельного участка г. Стэучень”, которым согласовал изменение порядка использования земельного участка с кадастровым номером 3153204038 и площадью 0,1685 га частной собственности, из категории „пахотный” сельскохозяйственный участок в категорию сельскохозяйственный земельный участок, „занятый складом для хранения сельскохозяйственной техники”.

Необходимо отметить, что в 2024 году МПО г. Стэучень вернул сумму 190,88 тыс. леев, оплаченную в 2021 году для изменения категории назначения земельного участка. При выходе на место аудиторская группа, совместно с главным архитектором и кадастровым инженером АТЕ, установила, что земельный участок с кадастровым номером 3153204038 оборудован как парковка, что не соответствует утвержденному назначению.

Фото №12



Источник: Фотографии выполнены аудитом на земельном участке с кадастровым номером 3153204038.

В результате, аудит свидетельствует о несоответствующим использовании земельного участка, с нарушением предусмотренного назначения и законодательных положений.

V. ОБЩИЙ ВЫВОД

Аудит соответствия администрирования и освоения земельных участков публичной собственности местными публичными органами выявил в сфере аудита ряд системных

⁶² Решение №2/15 от 05.03.2021 „О разрешении разработки технического дела по изменению назначения”.

недостатков и существенных несоответствий, влияющих на законность, прозрачность и эффективность администрирования публичного земельного фонда.

В области *регистрации и оценки земельных участков* установлено, что внедрение ПЗРО было начато с задержками, связано с ошибками по регистрации и недостаточным институциональным сотрудничеством, что обусловило неполную регистрацию и оценку земельных участков в Регистре недвижимого имущества, с отрицательным влиянием на возможности МПО осваивать земельное имущество.

Что касается *передачи земельных участков в пользование*, аудит выявил ненадлежащие практики в процессе передачи в аренду, в том числе незаконное использование, самовольные занятия, отсутствие мониторинга и регистрации договоров, что привело к потере потенциальных доходов в сумме 3,3 млн леев.

При *продаже земельных участков*, хотя процесс был в основном соответствующим, были зарегистрированы некоторые случаи несоблюдения законодательных и процедурных положений, в том числе отсутствие документации по оценке, неправильное определение правового режима земельных участков, необоснованное установление цены продажи и ненадлежащий контроль за соблюдением договорных обязательств.

Относительно *изменения категории назначения земельных участков*, были выявлены решения, принятые с нарушением законодательных требований, без полной обоснованной документации и с рисками относительно несоответствующего использования земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Констатации аудита отражают неодинаковое применение законодательных положений, связанное, в основном, с недостатками системы внутреннего управленческого контроля и недостаточным вовлечением руководящих лиц в исполнение функциональных полномочий, с отрицательным влиянием на принципы надлежащего управления, целостность публичного имущества и возможности генерировать бюджетные доходы.

Установленные в рамках аудиторской миссии недостатки были сообщены аудируемым субъектам и согласованы их руководством. С целью устранения несоответствий, внешний публичный аудит сформулировал рекомендации, которые также были приняты указанными субъектами.

VI. РЕКОМЕНДАЦИИ

Публичному учреждению Кадастр недвижимого имущества:

1. Принять меры с целью корректировки ошибок, допущенных в процессе разграничения и регистрации земельных участков в г. Окница и г. Отачь (параграф 4.1.2.);

ОМПУ АТЕ г. Фэлешть, г. Резина, г. Окница, г. Отачь, г. Вадул луй Водэ, г. Стэучень и с. Суручень:

2. Обеспечить оценку и регистрацию в бухгалтерском учете земельных участков, зарегистрированных в РНИ (параграф 4.1.4.);

ОМПУ АТЕ мун. Бэлць и г. Фэлешть:

3. Обеспечить единообразие процесса присуждения прав пользования, применяя процедуры в соответствии с законодательной базой, а также не допускать использования нерегламентированных и необоснованных практик, таких как торги с молотка по продаже права аренды/найма (параграф 4.2.1.);

ОМПУ АТЕ с. Корлэтенъ:

4. Принять законные меры к лицам, которые противозаконно занимают публичную собственность (параграф 4.2.2.);

ОМПУ АТЕ г. Резина, г. Окница, г. Отачь, г. Купчинь, г. Стэучень и с. Корлэтенъ:

5. Провести инвентаризацию земельных участков, на которых расположены частные объекты, по которым не заключены договора аренды, и в одностороннем порядке утвердить плату за их аренду, с принятием мер для возмещения упущенных сумм (параграф 4.2.3.);

ОМПУ АТЕ мун. Бэлць, г. Фэлешть, с. Мэгдэчешть и с. Ниморень:

6. Обеспечить корректировку договорных положений по установлению платы за аренду/ суперфиций в соответствии с нормативной базой, с принятием мер для возмещения упущенных сумм (параграф 4.2.3.);

ОМПУ АТЕ г. Отачь:

7. Обеспечить корректировку положений договора аренды, заключенного с АО „Drumuri Edineț”, для приведения в соответствие с реально используемыми (параграф 4.2.3.);

ОМПУ АТЕ мун. Сорока, г. Купчинь, г. Резина, с. Ниморень и с. Суручень:

8. Принять меры с целью поступления обязательств, сформированных от аренды/ использования публичных земельных участков (параграф 4.2.4.);

ОМПУ АТЕ г. Басарабяска, г. Купчинь, г. Резина, с. Ниморень и с. Суручень:

9. Обеспечить регистрацию в бухгалтерском учете обязательств, связанных с платежами за аренду/ использование земельных участков (параграф 4.2.4.);

ОМПУ АТЕ мун. Сорока, г. Резина и с. Мэгдэчешть:

10. Обеспечить регистрацию в РНИ прав аренды/ найма земельных участков АТЕ, созданных на срок более 5 лет (параграф 4.2.6.);

ОМПУ АТЕ мун. Бэлць, г. Купчинь и г. Кэушень:

11. Обеспечить составление регистров учета заключенных договоров аренды земельных участков публичной собственности, с указанием данных о сроке договора аренды, бонитета земельных участков, их площади, а также других соответствующих данных (параграф 4.2.7.);

ОМПУ АТЕ г. Резина:

12. Рассмотреть ситуацию относительно земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности иностранных физических и юридических лиц, и обеспечить соблюдение ими положений нормативных актов в области земельных отношений (параграф 4.3.);

ОМПУ АТЕ г. Стэучень и с. Корлэтенъ:

13. Обеспечить принятие необходимых мер для уведомления экономических агентов с целью изменения категории назначения используемых земельных участков (параграф 4.4.2.).

ПОДПИСИ ГРУППЫ МИССИИ:

Справка: Настоящий отчет аудита был составлен на основании доказательств, накопленных аудиторской группой в следующем составе: главные публичные аудиторы – Игорь ЛУНГУ, Виктор ГАМУЛИНСКИ, Дорин ЧУБОТАРУ, Игорь ГУСТОЙ, Игорь КЭЛУГЭРЯНУ, Екатерина КИРТОАКЭ, Мария ТАБАКАРЬ, Алиона МАНОЛЕ; старший публичный аудитор – Мариана СКУТАРУ.

Елена КОЛИБЭ, _____

руководитель аудиторской группы, главный публичный аудитор

Главного управления аудита IV: Бюджеты АТЕ и корпоративный сектор

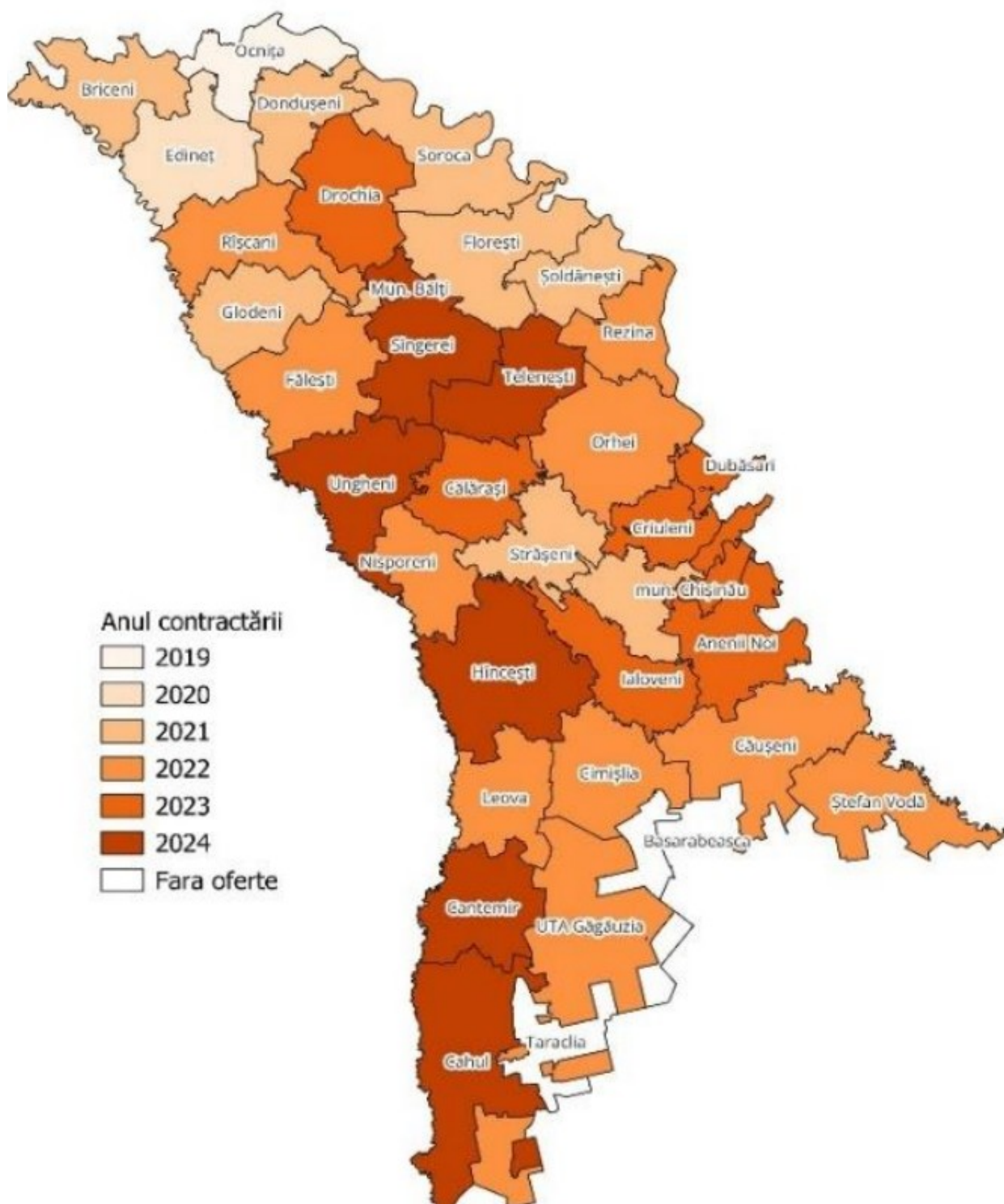
Партнер миссии:

Александру РЭЙЛЯНУ, _____

начальник Управления аудита Севера Главного управления аудита IV:

Бюджеты АТЕ и корпоративный сектор

Районы, в которых были контрактованы кадастровые работы по первичной регистрации недвижимого имущества



Информация о заключенных договорах для работ по разграничению и регистрации имущества

Nr. d/o	Denumirea UAT	Proiectul listei bunurilor imobile proprietate publică a UAT supuse delimitării, prezentate APP- ASP/IP CBI (din care: bunuri imobile (terenuri) proprietate a UAT incluse în proiectul listei)			Contractul privind executarea lucrărilor cadastrale, încheiat între ASP/IP CBI, prin intermediul Unității de implementare a proiectului, și Executant (din care: bunuri imobile (terenuri) proprietate a UAT incluse în contract)		Perioada pentru îndeplinirea lucrărilor (prevăzut în contractul inițial)	Din care: pentru îndeplinirea lucrărilor (prevăzut în contractul inițial) la:		Actul de predare-primire a lucrărilor cadastrale, cu anexele: Raportul final privind executarea lucrărilor cadastrale, Avizul de recepție a documentației cadastrale (din care: bunuri imobile (terenuri) proprietate a UAT aprobate prin decizie)			Decizia Consiliului local privind aprobarea listelor bunurilor imobile proprietate publică a autorității publice locale de nivelul întâi (din care: bunuri imobile (terenuri) proprietate a UAT aprobate prin decizie)			Informația privind bunurile imobile înregistrate în RBI și drepturile asupra lor (din care: bunuri imobile (terenuri) proprietate a UAT înregistrate în RBI)		
		data prezentării**	nr. de bunuri	suprafața, ha	denumirea, numărul și data contractului	nr. de bunuri		delimitarea bunurilor imobile proprietate publică	lucrări de corectare a erorilor	data recepției	nr. de bunuri	suprafața, ha	nr. și data	nr. de bunuri	suprafața, ha	data	nr. de bunuri	suprafața, ha
1	or. Ocnița	19.11.2019	520	N/A	MD-PSA-124235-NC-RFQ din 25.11.2019	480	XII.2020	10 luni de la semnarea contractului	13 luni de la semnarea contractului	11.09.2024	526	N/A	05/04 din 24.07.2024	N/A	N/A	31.01.2025	526	N/A
2	or. Otaci	05.08.2019	946	N/A	MD-PSA-124235-NC-RFQ din 25.11.2019	500	XII.2020	10 luni de la semnarea contractului	13 luni de la semnarea contractului	14.12.2023	321	N/A	8/02 din 24.11.2023	N/A	N/A	28.02.2025	321	N/A
3	s. Nimoreni	05.03.2021	96	N/A	MD-PSA-252455-NC-RFB/1 din 28.12.2021	200	30/03.2022	15.12.2022	30/03.2022	08.10.2024	119	N/A	nr.10/1 din 10.12.2024	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4	s. Suruceni	08.03.2021	159	N/A	MD-PSA-252455-NC-RFB/1 din 28.12.2021	250	12.04.2022	07.08.2022	12.04.2022	11.07.2024	223	N/A	4/7 din 02.09.2024	N/A	N/A	06.12.2024	223	N/A
5	or. Vadul lui Vodă	18.08.2020	581	N/A	MD-PSA-244774-NC-RFB din 09.11.2021	50	III.2022	86 zile lucrătoare de la semnarea contractului	119 zile lucrătoare de la semnarea contractului	09.01.2025	226	N/A	1/1 din 13.02.2025	N/A	N/A	în proces	N/A	N/A
6	or. Cupcini	10.12.2019	95	N/A	MD-PSA-149015-NC-RFB din 10.06.2020	250	XII.2021	12 luni de la semnarea contractului	14 luni de la semnarea contractului	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
7	s. Corlăteni	30.07.2020	328	N/A	MD-PSA-460713-NC-RFQ din 28.01.2025	260	28.11.2025	29.12.2025	28.11.2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
8	or. Basarabeasca	01.10.2021	537	N/A	MD-PSA-460719-NC-RFQ din 30.01.2025	400	25.10.2025	25.01.2026	25.10.2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
9	or. Căușeni	21.12.2021	2372	N/A	N/A	N/A				N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
10	mun. Soroca	01.09.2019	3972	N/A	MD-PSA-193676-NC-RFB din 18.01.2021	480	XI.2021	10 luni de la semnarea contractului	10 luni de la semnarea contractului	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
11	or. Rezina	22.06.2021	945	N/A	MD-PSA-460709-NC-RFQ din 04.03.2025	400	27.01.2026	23.02.2026	27.01.2026	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
12	com. Stăuceni	13.07.2020	501	N/A	MD-PSA-244774-NC-RFB din 09.11.2021	390	IV.2022	108 zile lucrătoare de la semnarea contractului	122 zile lucrătoare de la semnarea contractului	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
13	s. Măgdăcești*	nu a fost prezentat	N/A	N/A	MD-PSA-434279-NC-RFQ din 25.09.2024	100	25.01.2026	25.03.2026	25.01.2026	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
14	mun. Bălți*	nu a fost prezentat	N/A	N/A	MD-PSA-193676-NC-RFB din 18.01.2021	3600		10 luni de la semnarea contractului	Nu s-a contractat	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Сфера и подход аудита

Mandatul legal și scopul auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat în temeiul art.3 alin.(1), art.5 alin.(1) lit. a), art.31 alin.(1) lit. b) și art.32 din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova⁶³ și în conformitate cu Programul activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2025, aprobat prin Hotărârea nr.63 din 17.12.2024.

Scopul auditului a constat în evaluarea conformității administrării și valorificării terenurilor proprietate a autorităților publice locale în corespundere cu cadrul legal și reglementările aplicabile.

În vederea realizării scopului propus și reieșind din riscurile identificate, au fost stabilite următoarele obiective specifice de audit:

Obiectivul specific I. Autoritățile publice implicate în realizarea Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile prin intermediul PÎEF au respectat cadrul legal și procedural privind înregistrarea primară a bunurilor imobile proprietate publică a UAT?

Obiectivul specific II. Autoritățile publice locale au respectat cadrul normativ privind atribuirea în arendă, folosință sau suprafață a terenurilor proprietate publică a UAT și au asigurat evidența corespunzătoare a contractelor și deciziilor aferente?

Obiectivul specific III. Autoritățile publice locale au realizat procesul de înstrăinare (vânzare) a terenurilor proprietate publică, inclusiv a celor aferente construcțiilor private, cu respectarea prevederilor cadrului normativ aplicabil?

Obiectivul specific IV. Autoritățile publice locale au respectat cerințele cadrului normativ și procedural în procesul de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor?

Abordarea auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat la 18 UAT de nivelul I, UAT mun. Bălți, Ministerul Finanțelor, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, alte instituții, fiind realizată în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI, aplicat de Curtea de Conturi (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000⁶⁴), și cu cadrul normativ-metodologic instituțional aferent.

Abordarea auditului public extern s-a bazat pe riscuri, ceea ce presupune orientarea activității de audit asupra acelor procese din cadrul autorităților publice centrale și autorităților publice locale care sunt predispuse unor neconformități semnificative. Angajamentul auditului a fost cel de raportare directă. Prin urmare, procesele auditate au fost evaluate în raport cu criteriile de audit extrase din prevederile cadrului normativ aplicabil, iar asigurarea limitată oferită ne permite să formulăm concluzia generală în baza constatărilor susținute de probele de audit.

Probele de audit au fost colectate la fața locului, prin examinarea dosarelor și documentelor primare, analiza informațiilor financiare și nefinanciare, recalcularea și contrapunerea datelor, observarea directă, precum și prin interviuarea persoanelor responsabile din cadrul entităților auditate.

Referință la paragraful din raport/ riscul testat	Criteriile de audit	Tehnicile de audit aplicate	Dimensiunea eșantionului
1	2	3	4
Obiectivul specific 4.1. Autoritățile publice implicate în realizarea Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile prin intermediul PÎEF au respectat cadrul legal și procedural privind înregistrarea primară a bunurilor imobile proprietate publică a UAT?			
Paragraful 4.1.1. R 4.1.1. Riscul de neîndeplinire a termenelor de implementare a PÎEF	Legea nr.240/2018 privind ratificarea Acordului de finanțare dintre RM și Asociația Internațională pentru Dezvoltare	Verificarea informației aferente lucrărilor de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică	Pentru testarea riscului vor fi selectate 14 UAT care au fost incluse în Programul de stat pentru delimitarea

⁶³ Legea nr.260/2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova.

⁶⁴ Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

<p>ca urmare a deficiențelor instituționale și normative, ceea ce compromite realizarea obiectivelor programului.</p>	<p>în vederea realizării Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară. Proiectul a fost inițiat la 14.01.2019 și cu durata stabilită pentru 30.06.2024, iar pe 15 martie, perioada de implementare a proiectului a fost prelungită cu 22 de luni, sau până pe 30.04.2026. Hotărârea Guvernului nr.80/2019 privind aprobarea Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2026. Pct.2. Agenția Proprietății Publice, în comun cu autoritățile administrației publice centrale și locale și cu alte autorități administrative, va asigura instituirea Comisiei (comisiilor) de delimitare a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică a statului, pentru delimitarea în mod masiv, conform Programului de stat nominalizat.</p>	<p>incluse în Programul de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2026.</p>	<p>bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică pentru anii 2019-2026.</p>
<p>Paragraful 4.1.2. R 4.1.2. Riscul de neprezentare în termen a informațiilor de către APL și colaborarea deficitară între actorii implicați în PÎEF au generat întârzieri în executarea lucrărilor cadastrale, afectând respectarea graficului de implementare și calitatea rezultatelor.</p>	<p>Hotărârea Guvernului nr.63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică. Pct.4. Inventarierea bunurilor imobile proprietate publică a statului/a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și al doilea/UTA Găgăuzia se efectuează, la decizia autorității publice centrale/locale/Comitetului Executiv al UTA Găgăuzia, de către comisia de inventariere. Pct.19. La etapa lucrărilor pregătitoare, executantul lucrărilor solicită de la autoritățile responsabile materialele necesare delimitării: 2) proiectul listei bunurilor imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi – de la autoritățile publice locale de nivelul întâi; Pct.76. În cazul în care se constată erori la compartimentul „Componenta raportului” (lipsa unui act) sau erori comise la întocmirea datelor grafice, se întocmește nota de constatare a divergențelor, în care se nominalizează toate divergențele constatate și completările necesare (cu referire la actele normative), și se transmite solicitantului împreună cu toate materialele prezentate spre recepție. Pct.77. Executantul lucrărilor corectează și prezintă raportul lucrării și pachetul digital corectat în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii notei de constatare a divergențelor. Pct.78. Recepția materialelor</p>	<p>Verificarea inventarierii bunurilor imobile proprietate publică a UAT și proiectul listei bunurilor imobile proprietate publică a UAT de nivelul întâi – de la APL de nivelul întâi;</p> <p>Verificarea raportului lucrării; verificarea respectării cerințelor de calitate la întocmirea raportului în format electronic; verificarea existenței semnăturilor necesare pe componentele raportului; verificarea corespunderii elementelor planului geometric, aprobat de autoritățile publice competente, cu obiectele informaționale prezentate în format digital; verificarea calității obiectelor informaționale în format digital (completitudinea cu date atributive).</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate rapoartele finale privind executarea lucrărilor cadastrale din 5 UAT.</p>

	<p>corectate în termenul stabilit se efectuează fără achitarea repetată a serviciului.</p> <p>Pct.79. Dacă executantul lucrărilor nu a prezentat raportul corectat în termenul stabilit, prezentarea repetată a materialelor spre recepție se efectuează în baza unei cereri noi, cu achitarea serviciului respectiv.</p> <p>Pct.80. Verificarea repetată se execută în termen de până la 5 zile lucrătoare, în cazul lucrărilor de delimitare în mod selectiv, și de până la 30 de zile lucrătoare, în cazul lucrărilor de delimitare în mod masiv. Dacă la verificarea repetată au fost depistate noi erori la componentele corectate, materialele se restituie definitiv executantului (cu nota de constatare a divergențelor), iar prezentarea ulterioară a materialelor corectate spre recepție se efectuează în baza unei cereri noi, cu achitarea serviciului respectiv.</p>		
<p>Paragraful 4.1.3. R 4.1.3. Riscul prezentării neconforme a documentației cadastrale, ceea ce duce la prezentarea datelor neactualizate și incomplete.</p>	<p>Codul funciar nr.828/1991 Art.65: Cadastrul funciar are menirea de a asigura autoritățile administrației publice locale, întreprinderile, instituțiile, organizațiile interesate și cetățenii cu informații despre starea terenului, în scopul organizării folosirii raționale și protecției lui, reglementării relațiilor funciare, regimului proprietății funciare, fundamentării proporțiilor plăților funciare, aprecierii activității economice, efectuării altor măsuri legate de folosirea terenului. Art.66: Cadastrul funciar conține un sistem de informații și documente despre regimul juridic al terenurilor, despre atribuirea lor deținătorilor de terenuri, despre parametrii cantitativi și calitativi și despre valoarea economică a terenurilor. Hotărârea Guvernului nr.940/2023 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar. Pct.20: Completarea documentației cadastrului funciar stabilite în anexe se efectuează în baza documentelor ce confirmă drepturile asupra terenurilor (hotărârile Guvernului, deciziile consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea și, respectiv, hotărârea Adunării Populare a Găgăuziei, contractele de vânzare-cumpărare, de arendă, schimb, certificatele de moștenire, contractele de donație și titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren și alte documente ce confirmă drepturile</p>	<p>Verificarea registrului cadastral al deținătorilor de terenuri în baza deciziilor emise de către consiliile locale, a dispozițiilor primarilor, contractelor de vânzare-cumpărare, de arendă, schimb și titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren și altor documente ce confirmă drepturile asupra terenurilor.</p>	<p>Pentru testarea riscului va fi selectat cadastrul funciar din 15 UAT.</p>

	<p>asupra terenurilor).</p> <p>Pct.21 : Sursele de informații pentru întocmirea cadastrului funciar sunt următoarele: pentru întocmirea Registrului cadastral al deținătorilor de terenuri se utilizează datele deținute și colectate de către autoritățile administrației publice locale de la deținătorii de terenuri, în baza deciziilor emise de către consiliile locale, a dispozițiilor primarilor și altor surse.</p>		
<p>Paragraful 4.1.4. R 4.1.4. Riscul raportării neconforme a situațiilor patrimoniale.</p>	<p>Ordinul nr.216 din 28.12.2015 cu privire la aprobarea Planului de conturi contabile în sistemul bugetar și a Normelor metodologice privind evidența contabilă și raportarea financiară în sistemul bugetar.</p> <p>Pct. 1.4.5.1: În cazul deținerii, dar nereflexării în evidența contabilă a costului terenurilor, valoarea de recunoaștere a acestora se determină în baza extrasului din registrul bunurilor imobile sau prin metoda de calcul a prețului normativ (în baza tarifelor indicate) în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997.</p>	<p>Verificarea informației privind terenurile proprietate publică a UAT înregistrate în RBI.</p> <p>Verificarea evidenței analitice aferente terenurilor proprietate publică a UAT.</p> <p>Contrapunerea informației privind terenurile din RBI cu datele din evidența contabilă a UAT.</p> <p>Întocmirea calculului estimativ la terenurile necontabilizate.</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate terenurile proprietate publică a UAT din 15 UAT - la nivel de 90%.</p>
<p>Obiectivul specific 4.2. Autoritățile publice locale au respectat cadrul normativ privind atribuirea în arendă, folosință sau suprafață a terenurilor proprietate publică a UAT și au asigurat evidența corespunzătoare a contractelor și deciziilor aferente?</p>			
<p>Paragraful 4.2.1. R 4.2.1. Riscul de neasigurare a transparenței privind darea în arendă/locațiune a terenurilor publice (în bază de licitație), inclusiv după expirarea contractelor.</p>	<p>Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală.</p> <p>Art.77 alin.(2): Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.</p> <p>Art.77 alin.(3): Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.</p>	<p>Verificarea documentației aferente procedurilor de încheiere a contractelor de arendă/suprafață. Deciziile Consiliului local privind darea în arendă/suprafață a terenului proprietate publică a UAT.</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate contractele de arendă/locațiune încheiate din 15 UAT - la nivel de 100 %.</p>
<p>Paragraful 4.2.2. R 4.2.2. Riscul de utilizare neconformă a terenurilor proprietate publică a APL, precum și de ocupare ilegală.</p>	<p>Codul funciar nr.828/1991</p> <p>Art. 47: Pe terenurile de uz public se permite amplasarea construcțiilor și amenajărilor capitale în conformitate cu destinația specială a acestor terenuri, precum și a construcțiilor și amenajărilor provizorii ușoare (gherețe, chioșcuri), fără ca aceasta să fie în detrimentul terenurilor de uz public.</p> <p>Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.</p> <p>Art. 1291: Termenul arendei se stabilește de către părțile</p>	<p>Verificarea terenurilor proprietate publică a UAT și a Planului Urbanistic Zonal, a contractelor de arendă a terenurilor și vizualizarea acestora la fața locului.</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate contractele de arendă/locațiune încheiate din 2 UAT.</p>

	<p>contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an și mai mare de 30 de ani.</p> <p>Art.1292: În cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenționează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului.</p>		
<p>Paragraful 4.2.3. R 4.2.3. Riscul de nerealizare a veniturilor bugetare din folosirea terenurilor proprietate publică.</p>	<p>Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.</p> <p>Art.10 alin.(4): Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului sunt indicate în anexă.</p> <p>Art.10 alin.(8): Plata anuală pentru arenda terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă.</p> <p>Art.10 alin.(11): Pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate, plata anuală pentru arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează : 2% - pentru municipiul Chișinău, inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1,5% - pentru municipiile Bălți, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii și orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Strășeni; 0,5% - pentru celelalte orașe; 0,2% - pentru sate (comune).</p> <p>Art. 10¹: În cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor și bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor și, întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală pentru arendă, calculată conform art.10 alin.(11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.</p> <p>Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.</p> <p>Art.29 alin.(2): Superficiarul care</p>	<p>Identificarea terenurilor aferente obiectivelor private pentru care nu au fost încheiate contracte de arendă/locatiune.</p> <p>Verificarea deciziilor Consiliului local privind stabilirea în mod unilateral a plății anuale pentru arenda/folosința terenului.</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate terenurile aferente obiectivelor private din 15 UAT - la nivel de 100%.</p>

	<p>deține suprafață legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de suprafață. La modul de determinare a cuantumului redevenței, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevența se calculează conform legislației.</p>		
<p>Paragraful 4.2.4. R 4.2.4. Riscul de neasigurare a gestionării conforme a creanțelor din arenda/folosința terenurilor publice și de contabilizare neconformă a soldurilor creanțelor la data raportată privind relațiile de arendă/folosință a terenurilor.</p>	<p>Legea nr.397/2003 privind finanțele publice locale. Art.33: APL asigură gestionarea resurselor bugetare și administrarea patrimoniului public în conformitate cu principiile bunei guvernări. Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002. Art. 1296 alin.(3) lit.c): Arendașul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit. Legea contabilității nr.113/2007. Art.17. alin.(3): Instituțiile publice înregistrează elementele contabile în baza contabilității de casă și/sau contabilității de angajamente. Anexa nr.1 din Ordinul nr.216 din 28.12.2015 cu privire la aprobarea Planului de conturi contabile în sistemul bugetar și a Normelor metodologice privind evidența contabilă și raportarea financiară în sistemul bugetar. Pct. 3.8.12: La subcontul de nivelul II 811420 „Creanțe ale contribuabililor” se ține evidența creanțelor bugetare ale contribuabililor. În acest subcont se ține evidența sumelor calculate pentru plata arende, impozitelor, taxelor, restanțelor, penalităților bugetare și a altor contribuții. Pe măsura încasării sumelor calculate se micșorează subcontul extrabilanțier 811420.</p>	<p>Verificarea Raportului financiar al APL la situația din 31.12.2024, a evidenței analitice privind veniturile din arendă/folosință/suprafață. Verificarea măsurilor întreprinse pentru încasarea plăților din arendă/folosință/suprafață.</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate plățile din arendă/folosință/suprafață din 15 UAT – la nivel de 100%.</p>
<p>Paragraful 4.2.5. R 4.2.5. Riscul de neînregistrare în RBI a drepturilor de arendă/folosință/suprafață asupra terenurilor UAT instituite pe un termen mai mare de 5 ani.</p>	<p>Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. Art.43 alin.(1): Drepturile de folosință și de locațiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum și drepturile de arendă asupra terenurilor și asupra altor bunuri</p>	<p>Verificarea în RBI a drepturilor de folosință/arendă/suprafață a terenurilor.</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate contractele privind terenurile date în arendă/folosință/suprafață din 15 UAT - la nivel de 90%.</p>

	agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sunt supuse notării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locațiune/arendă pot fi notate și în cazul unor termene mai mici decât cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosință, locațiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens.		
Paragraful 4.2.6. R 4.2.6. Riscul de necorespondere a cerințelor cadrului regulator privind ținerea registrului contractelor dearendă a terenurilor.	Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002. Art.1294 alin.(2): Arenda încheiată pe un termen de până la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor dearendă ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole arendate. În cazul în care terenurile și alte bunuri agricole date înarendă sunt amplasate pe teritoriul mai multor localități, arenda se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localități. Hotărârea Guvernului nr.228/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de ținere a contractelor dearendă. Pct.7: În registru se înscriu datele din contractele dearendă a terenurilor și altor bunuri agricole încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv, modificările introduse în ele și încetarea acestor contracte.	Verificarea întocmirii registrului contractelor dearendă.	Pentru testarea riscului vor fi selectate registrele de înregistrare a contractelor dearendă a terenurilor din 15 UAT - la nivel de 90%.
Obiectivul specific 4.3. Autoritățile publice locale au realizat procesul de înstrăinare (vânzare) a terenurilor proprietate publică, inclusiv a celor aferente construcțiilor private, cu respectarea prevederilor cadrului normativ aplicabil?			
Paragraful 4.3.1. R 4.3.1. Riscul de aplicare neconformă a statutului de teren aferent în procesul de vânzare a terenului, de vânzare a terenului aferent în lipsa raportului de evaluare privind prețul de piață, de deținere neconformă a terenurilor agricole în proprietate privată de către entitatea al cărei fondator este cu capital integral străin, precum și de monitorizare insuficientă a respectării clauzelor contractuale în rezultatul vânzării terenului.	Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală. Art.77 alin.(2): Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Art.77 alin.(3): Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente. Pct.26: Achitarea prețului de vânzare se va efectua prin virament sau în numerar, ca plată unică sau în	Verificarea documentației aferente vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv aferente construcțiilor. Verificarea corectitudinii întocmirii contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, inclusiv aferente construcțiilor. Examinarea deciziilor Consiliului local privind aprobarea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, inclusiv aferente construcțiilor. Verificarea condițiilor contractuale privind vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate UAT și a plăților efectuate în cadrul acestor contracte. Verificarea în Registrul de stat al persoanelor juridice a statutului entității cu capital străin.	Pentru testarea riscului vor fi selectate contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor din 15 UAT - la nivel de 100 %.

	<p>rate. În cazul achitării prețului de vânzare în rate, prima rată va constitui cel puțin 50 la sută din prețul de vânzare a terenului. Introducerea în documentația cadastrală a modificărilor stipulate prin contractul de vânzare-cumpărare se va face imediat după achitarea primei rate, pe care Cumpărătorul o va plăti, până la semnarea contractului, pe conturile indicate de Vânzător. Următoarele rate vor fi plătite trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor, în funcție de nivelul inflației, calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plății. În cazul neefectuării plății în termenele stabilite în contract, Cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1 la sută din suma neachitată.</p> <p>Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.</p> <p>Art.4 alin.(3): Terenurile proprietate publică pot fi vândute atât persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cât și investitorilor străini.</p> <p>Codul funciar nr. 22/2024.</p> <p>Art.21 alin.(2): Persoana fizică sau juridică străină, sau persoana juridică al cărei capital social conține investiții străine, sau care are în calitate de administrator ori fondator (asociat), ori acționar persoane fizice sau juridice străine, sau persoanele juridice al căror capital social conține investiții străine, sau beneficiarii efectivi ai acestora nu pot dobândi sau deține drept de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă ori asupra terenurilor destinate fondului forestier prin acte juridice între vii.</p> <p>Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002.</p> <p>Art.539 alin.(1): Dacă, în temeiurile prevăzute de lege, persoana a dobândit dreptul de proprietate asupra unui bun care, conform legii, nu poate să-i aparțină cu drept de proprietate, proprietarul este obligat să înstrăineze bunul timp de un an din momentul dobândirii dreptului de proprietate sau în alt termen stabilit de lege.</p> <p>Alin.(2): Dacă proprietarul nu înstrăinează bunul în termenul stabilit la alin.(1), instanța de judecată, la cererea autorității administrației publice locale, poate dispune, după caz, înstrăinarea bunului și remiterea sumei obținute către fostul proprietar, cu reținerea cheltuielilor de înstrăinare, sau transmiterea bunului în proprietatea</p>		
--	---	--	--

	statului și despăgubirea proprietarului în cuantumul stabilit de instanța de judecată.		
Obiectivul specific 4.4. Autoritățile publice locale au respectat cerințele cadrului normativ și procedural în procesul de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor?			
Paragraful 4.4.1. R 4.4.1. Riscul de examinare superficială a documentelor obligatorii anexate la demersul deținătorului de teren pentru schimbarea categoriei de destinație a terenului.	Codul funciar nr.828/1991 Art.71: Schimbarea destinației terenurilor agricole se aprobă prin decizia consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului sau a deținătorului de teren, cu acordul proprietarului, autentificat notarial. Hotărârea Guvernului nr.1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri. Pct.27: Proprietarii de terenuri interesați de schimbarea categoriei de destinație a terenurilor: 1) prezintă un demers: b) autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea – pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale respective; c) autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi – pentru terenurile proprietate privată; 2) la demers se anexează: a) copia de pe buletinul de identitate (pentru persoana fizică) sau copia de pe decizia de înregistrare a întreprinderii, instituției, organizației și copia de pe extrasul din Registrul de stat (pentru persoanele juridice); b) extrasul din RBI; c) planul cadastral al terenului; d) schema de amplasare a imobilului și a rețelelor edilitare, avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat, cu excepția schimbării destinației terenurilor agricole și silvice pentru exploatarea zăcămintelor de substanțe minerale utile. d ¹) după caz, acordul de mediu, emis de către autoritatea competentă în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. În cazul schimbării destinației terenurilor agricole și silvice, se anexează suplimentar: e) studiul pedologic elaborat de întreprinderile de stat în domeniu la momentul inițierii schimbării destinației terenurilor agricole și silvice; Pct.31: Consiliul UAT de nivelul întâi sau al doilea adoptă decizia de	Verificarea documentelor anexate la demersul deținătorului de teren care a solicitat schimbarea destinației terenului. Ordine de plată privind achitarea compensării pierderilor. Deciziile Consiliului local privind schimbarea destinației categoriei de teren.	Pentru testarea riscului vor fi selectate veniturile din schimbarea categoriei de destinație a terenurilor din 5 UAT, ce constituie 92,3 mil. lei, sau 58,9 % din totalul de încasări pe anul 2024 la cod. eco142249.

	<p>schimbare a destinației terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din alte categorii de terenuri incluse în circuitul agricol, pentru a fi folosite în alt scop decât cel agricol, în termen de o lună de la transferarea de către persoanele fizice sau persoanele juridice la bugetele respective a mijloacelor bănești echivalente cu pierderile cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol, conform tarifelor specificate la poziția a III-a din Anexa la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.</p> <p>Schimbarea destinației terenurilor se efectuează numai după compensarea pierderilor.</p>		
<p>Paragraful 4.4.2. R 4.4.2. Riscul de atribuire necorespunzătoare a modului de folosință a terenurilor.</p>	<p>Codul funciar nr.828/1991. Art.29: Deținătorii de terenuri sunt obligați să folosească terenurile în conformitate cu destinația lor. Art.36 lit. b): Terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sunt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole și pentru amplasarea obiectivelor de infrastructură a agriculturii și a structurilor de primire turistică, din categoria pensiunilor agroturistice, precum și pentru obținerea produselor energetice în condițiile prevăzute la alin. (2) lit. c) și d). Din categoria terenurilor cu destinație agricolă fac parte: b) terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de hale destinate procesării primare a produselor agricole perisabile, de fățări, de ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice, precum și fâșiile forestiere, iazurile antierozionale, bazinele de acumulare a apelor pluviale pentru irigare, drumurile care servesc activitățile agricole, instalațiile de desecare, de irigare, pensiunile agroturistice, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație.</p>	<p>Verificarea înscrierilor din RBI ale terenurilor cu observațiile din teren. Deciziile Consiliului local privind atribuirea modului de folosință a terenurilor.</p>	<p>Pentru testarea riscului vor fi selectate terenurile din 2 UAT.</p>

Разграниченное, принятое имущество, но юридически не отражено в РНИ, МПО г. Окица

Categoria terenurilor	APL I		APL II		Stat		Total	
	nr.	suprafața, ha	nr.	suprafața, ha	nr.	suprafața, ha	nr.	suprafața, ha
Zona străzilor intravilane	13	44,4558	1	1,2156	1	0,3738	15	46,0452
Acoperit cu păduri și destinat împăduririi					5	19,7253	5	19,7253
Aferent drumurilor publice extravilan					2	8,8415	2	8,8415
Aferent râului					4	5,7617	4	5,7617
Pășuni	2	3,5					2	3,5
Aferent obiectivelor public și administrativ			1	3,3956			1	3,3956
Destinat locuinței	2	1,8795					2	1,8795
Drumuri care servesc activității agricole	1	0,3752					1	0,3752
Destinat exploatării obiectivelor de gospodărire forestieră					1	0,2644	1	0,2644
Aferent obiectivelor rețelelor electrice					9	0,0251	9	0,0251
Aferent obiectivelor cu destinație specială					1	0,0108	1	0,0108
Aferent obiectivelor istorico-culturale					1	0,0029	1	0,0029
TOTAL	18	50,2105	2	4,6112	24	35,0055	44	89,8272

Sursa: Analiza extraselor cadastrale, actul de predare-primire nr. 31/2024, Raportul lucrării de delimitare.

Информация о земельных участках, зарегистрированных в Земельном кадастре и РНИ по состоянию на 01.01.2025

Nr. d/o	Denumirea UAT	Datele cadastrului funciar la situația din 01.01.2025, ha				Datele RBI la situația din 01.01.2025, ha				Devieri între datele Cadastrului funciar și RBI, ha			
		suprafața totală a terenurilor	din care:			suprafața totală a terenurilor	din care:			suprafața totală a terenurilor	din care:		
			proprietate publică a statului	proprietate publică a UAT	proprietate privată		proprietate publică a statului	proprietate publică a UAT	proprietate privată		proprietate publică a statului	proprietate publică a UAT	proprietate privată
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10=2-6	11=3-7	12=4-8	13=5-9
1	or. Ocnița	732,469	110,080	341,461	280,929	621,123	112,684	246,101	262,339	111,346	-2,604	95,360	18,590
2	s. Nimoreni	1.378,010	174,930	214,750	988,330	1.327,590	162,720	189,920	974,950	50,420	12,210	24,830	13,380
3	s. Suruceni	2.339,170	759,370	392,410	1.186,390	1.719,060	209,550	379,590	1.129,920	620,110	549,820	12,820	56,470
4	or. Vadul lui Vodă	1.545,370	295,560	885,360	364,450	1.875,060	455,260	900,250	519,550	-329,690	-159,700	-14,890	-155,100
5	or. Otaci	682,942	133,095	368,676	181,171	575,026	37,580	330,119	207,326	107,917	95,515	38,556	-26,155
6	s. Măgdăcești	1.458,800	73,920	176,930	1.207,950	971,617	37,754	33,796	900,067	487,183	36,166	143,134	307,883
7	or. Căușeni	8.317,177	1.213,649	2.111,012	4.992,515	6.393,142	245,239	671,983	5.475,920	1.924,035	968,410	1.439,030	-483,404
8	mun. Soroca	1.311,970	195,210	562,630	554,130	787,500	64,020	373,840	349,640	524,470	131,190	188,790	204,490
9	or. Stăuceni	2.745,460	1.781,640	253,141	710,679	2.228,650	1.481,591	83,660	663,399	516,809	300,049	169,481	47,280
10	or. Rezina	3.351,830	465,123	1.195,660	1.691,048	2.408,277	223,459	561,041	1.623,777	943,553	241,664	634,619	67,270
11	or. Basarabeasca	2.899,400	411,654	877,893	1.609,853	2.104,044	298,525	182,611	1.622,908	795,356	113,130	695,282	-13,056
12	or. Fălești	2.154,140	184,810	628,990	1.340,340	1.785,109	180,188	199,681	1.405,239	369,031	4,622	429,309	-64,899
13	mun. Bălți	4.143,000	1.268,340	1.571,784	1.302,876	3.064,403	849,576	1.172,411	1.042,416	1.078,597	418,764	399,373	260,461
14	or. Cupcini	4.494,950	73,330	2.210,780	2.210,840	3.401,180	124,120	1.134,830	2.142,230	1.093,770	-50,790	1.075,950	68,610
15	s. Corlăteni	5.862,62	1.265,47	884,92	3.712,23	5.070,98	981,37	209,14	3.880,47	791,64	284,10	675,78	-168,24
	TOTAL:	43.417,307	8.406,180	12.676,397	22.333,731	34.332,760	5.463,636	6.668,973	22.200,151	9.084,547	2.942,545	6.007,424	133,578

Sursa: Elaborat de auditor în baza datelor din Fișele cadastrale centralizatoare la 01.01.2025, prezentate de APL, și informațiilor prezentate de IP CBI privind terenurile înregistrate în RBI.

**Primarul municipiului Bălți,
D-nul, Petcov Alexandr**

**Notă referitoare la comunicarea observațiilor preliminare ale auditului (rezumatul
constatărilor)**

În rezultatul desfășurării misiunilor de audit *al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a autorităților publice locale* au fost constatate unele observații de audit cu privire la conformitatea gestionării terenurilor.

Echipa de audit a Curții de Conturi Vă prezintă *rezumatul constatărilor de audit*, care include constatările auditului și deficiențele identificate, pentru luare de cunoștință și exprimarea comentariilor proprii. Rezumatul constatărilor de audit se referă la următoarele aspecte:

1) Nota informativă cu privire la Auditul conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a autorităților publice locale (27 file).

În vederea identificării pe deplin a cauzelor care au determinat admiterea deficiențelor constatate, solicităm prezentarea, pentru fiecare deficiență/neconformitate, a informației privind cauza admiterii și modul și termenul de remediere a deficienței constatate.

Nr. d/o	Observația/ neconformitatea	Care este cauza?	Cum dvs. veți remedia problemele identificate?	Termenul de remediere estimat de dvs.
1				
2				

Comentariile și propunerile dumneavoastră rugăm a fi prezentate echipei de audit în termen de până la 11.07.2025, în formă scrisă și/sau în format electronic (semnat electronic) la adresa: i.lungu@ccrm.md. (tel. contact – 069013548)

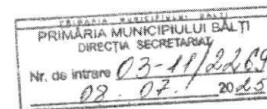
Nota informativă și anexele la ea s-au depus și către Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți.

Data: 10.07.2025

Cu respect,

Auditor public principal,
șeful echipei de audit

I. Lungu



1

La înregistrarea în evidența contabilă a terenurilor, contrar prevederilor **art.5 alin.(6) din Legea nr.29/2018**, primăria or. Bălți nu a asigurat evidența analitică separată a terenurilor de domeniul public. Deși prin **art.16 din Legea nr.29/2018** se reglementează anumite competențe ale autorităților deliberative ale administrației publice locale în procesul delimitării proprietății publice, la situația anului 2024, consiliul municipal nu a asigurat aprobarea listei de bunuri imobile/terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de domeniul public, pentru a asigura în contabilitatea primăriei evidența analitică distinctă a lor.

Conform prevederilor **art.22 alin.(1) Legea nr.1543-XIII/1998**², registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă. Reieșind din informația sistematizată privind bunurile imobile/terenurile proprietate publică a unității administrative teritoriale or. Bălți (UAT or. Bălți), prezentată de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile), la data de 31.12.2024, UAT or. Bălți a deținut cu titlu de proprietate publică terenuri înregistrate în registrul bunurilor imobile cu suprafața totală de **1.172,4107 ha**, sau cu **395,7163 ha mai puțin** decât a fost raportat în evidența contabilă a primăriei or. Bălți³ (**1.568,1270 ha**). Prin urmare, primăria or. Bălți, întru respectarea prevederilor **art.22 alin.(1) din Legea nr.1543-XIII/1998**, urma să contabilizeze în anul 2024 exclusiv terenurile înregistrate cu drept de proprietate publică în registrul bunurilor imobile cu suprafața totală de **1.172,4107 ha**. Parametrul cantitativ de evidență și raportare contabilă a terenurilor proprietate publică (suprafața, - ha), ulterior, poate fi modificat în dependență de survenirea anumitor fapte juridice, care se înregistrează în registrul bunurilor imobile, și anume: procurarea sau vânzarea terenurilor; delimitarea primară sau selectivă a terenurilor; corectarea erorilor în registrul bunurilor imobile sau alte fapte juridice în baza cărora se modifică dreptul de proprietate publică.

Diferența suprafeței terenurilor reflectate în evidența contabilă a primăriei or. Bălți și înregistrate în registrul bunurilor imobile este determinată de mai mulți factori obiectivi, care țin de corectarea erorilor în registrul bunurilor imobile și de executarea finală a procesului de delimitare a terenurilor proprietate publică (de stat și a UAT), și anume:

1) În registrul bunurilor imobile sunt înregistrări de proprietăți ale primăriei UAT or. Bălți pentru care nu sunt înregistrate datele cu privire la suprafață. Ca exemplu, din informația sistematizată privind bunurile imobile/terenurile proprietate publică a UAT or. Bălți, prezentată de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile), se constată că în cazul a **100 de sectoare de teren** nu sunt înregistrate datele cu privire la suprafață. În registrul bunurilor imobile figurează următoarea înscriserie – **„Informația din Registrul electronic nu este verificată cu informația din Registrul ținut manual!”**.

2) În registrul bunurilor imobile sunt înscriseri, conform cărora se constată că pentru sectorul de teren dreptul de proprietate nu a fost solicitat. Ca exemplu, **sectorul de teren 0300101.858, care nu reprezintă doar unicul caz**, (circa 0,0267 ha, situat lângă sectorul de teren privat 0300101.552) nu are date cu privire la suprafață și titularul dreptului de proprietate. În registrul bunurilor imobile figurează următoarea înscriserie – **„Nu este informație!”**.

3) Procesul de delimitare a terenurilor proprietate publică (de stat și a UAT) în or. Bălți nu este finalizat. La finisarea acestui proces, deja for fi înregistrate definitiv terenurile proprietate publică a statului și a UAT or. Bălți, vor fi corectate erorile existente în registrul bunurilor imobile

întreprinderilor de stat/municipale, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune (13 entități); contul 822900 „Alte conturi extrabilanțiere” – 82,8371 ha în valoare de 195.580.556,42 lei (terenurile administrate de instituțiile publice subordonate (9 entități), care sunt înregistrate ca persoane juridice de drept public); contul 822530 „Activele transmise partenerului privat” – 35,0277 ha în valoare de 82.350.690,14 lei (terenurile transmise în gestiune economică în baza contractelor de parteneriat public-privat, semnate cu SRL „Glorin Engineering” și AO „Academia de tenis de masă din Bălți”).

² Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998 (cu modificările ulterioare; în continuare - Legea nr.1543-XIII/1998).

³ Contul 371 „Terenuri”; contul 415310 „Transmiterea bunurilor în gestiune economică”; contul 822900 „Alte conturi extrabilanțiere”; contul 822530 „Activele transmise partenerului privat”.

(suprafețele, proprietarul) și vor fi formate și înregistrate sectoare de teren pentru care nu sunt date de evidență (suprafața și conturul terenului; proprietarul, destinația terenului).

Prin **Hotărârea Guvernului nr.940 din 29.11.2023 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar”⁴** este reglementat că autoritățile executive ale administrației publice locale și serviciile pentru reglementarea regimului proprietății funciare (subdiviziunea unității administrativ-teritoriale de nivelul al doilea) vor asigura ținerea sistematică a documentației cadastrale, conform anexelor nr.1⁵, nr.2⁶ și nr.4⁷ la Regulament, și vor prezenta, în baza acesteia, cadastrul funciar autorității administrative centrale responsabile de implementarea politicilor în domeniul relațiilor funciare, cadastrului funciar și monitoringului funciar, anual, până la 25 februarie, în format electronic și pe suport de hârtie. În acest sens, documentația cadastrală care urmează a fi prezentată administrației centrale responsabilă de implementarea politicilor în domeniul relațiilor funciare, cadastrului funciar și monitoringului funciar cuprinde următoarele documente: Fișa cadastrală centralizatoare, inclusiv terenuri irigate și terenuri desecate⁸ (**Anexa nr.2 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.940/2023**) și Informația cu privire la modificările suprafețelor categoriilor de terenuri în hotarele unităților administrativ-teritoriale⁹ (**Anexa nr.4 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.940/2023**).

Conform prevederilor **pct.20 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.940/2023**, completarea documentației cadastrului funciar stabilite în anexe se efectuează în baza documentelor ce confirmă drepturile asupra terenurilor (hotărârile Guvernului, deciziile consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, contractele de vânzare-cumpărare, de arendă, schimb, certificatele de moștenire, contractele de donație și titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren și alte documente ce confirmă drepturile asupra terenurilor).

Sursele de informații pentru întocmirea cadastrului funciar sunt următoarele (**pct.21 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.940/2023**):

1) pentru întocmirea Registrului cadastral al deținătorilor de terenuri se utilizează datele deținute și colectate de către autoritățile administrației publice locale de la deținătorii de terenuri, în baza deciziilor emise de către consiliile locale, a dispozițiilor primarilor și altor surse;

2) fișa cadastrală centralizatoare privind terenurile irigate și desecate se întocmește conform informației privind clasarea terenurilor irigabile în categoria celor neirigabile/desecate în baza deciziilor consiliului local al unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în temeiul cererii proprietarului, iar în cazul municipiului Chișinău – prin decizia Consiliului municipal Chișinău, conform prevederilor anexei nr.2 la Hotărârea Guvernului nr.707/1993 despre aprobarea regulamentelor privind terenurile destinate industriei, transportului, telecomunicațiilor, apărării și cu alte destinații speciale și privind clasarea terenurilor irigate și desecate în categoria celor neirigate și trecerea la pierderi a sistemelor de ameliorare;

3) întocmirea informației ce ține de parametrii calitativi ai solului terenurilor agricole este asigurată de către autoritatea administrativă centrală responsabilă de implementarea politicilor în domeniul relațiilor funciare, cadastrului funciar și monitoringului funciar, în baza condițiilor stabilite în Metodologia privind organizarea monitoringului calității solului Republicii Moldova;

4) datele ce țin de arenda terenurilor agricole vor fi preluate din registrele contractelor de arendă deținute de către autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind modul de ținere a registrelor contractelor de arendă, aprobat prin

⁴ Hotărârea Guvernului nr.940 din 29.11.2023 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar” (cu modificările ulterioare; în continuare – Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.940/2023).

⁵ Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri. Date de bază: numărul cadastral; suprafața; bonitatea; destinația; modul de folosință; temeiul înscrierii.

⁶ Fișa cadastrală centralizatoare, inclusiv terenuri irigate și terenuri desecate.

⁷ Informația cu privire la modificările suprafețelor categoriilor de terenuri în hotarele unităților administrativ-teritoriale.

⁸ Date de bază: categoriile și deținătorii de terenuri; forma de proprietate; suprafața, inclusiv după categoria/destinația terenurilor; etc.

⁹ Date de bază: categoriile de evidență a terenuri; categoria terenurilor din contul cărora au fost efectuate modificări în suprafața administrată.

Hotărârea Guvernului nr.228/2019. Organul cadastral teritorial va prezenta, în termen de o lună de la efectuarea înregistrărilor, autorității administrației publice locale de nivelul întâi din zona sa de activitate informația din registrul bunurilor imobile privind notarea arendei sau modificările la notare, precum și radierea notărilor;

5) informația cu privire la modificările suprafețelor categoriilor de terenuri în hotarele unităților administrativ-teritoriale se întocmește în baza datelor deținute de către autoritățile publice de la deținătorii de terenuri și în baza deciziilor emise de către consiliile locale, conform funcțiilor stabilite în art.71 din Codul funciar nr.828/1991.

Conform prevederilor **pct.23 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.940/2023**, autoritățile executive a administrației publice locale țin la zi, în conformitate cu situația de pe teren, registrul cadastral al deținătorilor de terenuri și registrul cadastral al terenurilor (fișa cadastrală centralizatoare).

Efectiv, pentru anii 2023 și 2024, primăria or. Bălți nu a întocmit și prezentat administrației centrale responsabilă de implementarea politicilor în domeniul relațiilor funciare, cadastrului funciar și monitoringului funciar documentația cadastrală corespunzătoare - Fișa cadastrală centralizatoare, inclusiv terenuri irigate și terenuri desecate și Informația cu privire la modificările suprafețelor categoriilor de terenuri în hotarele unităților administrativ-teritoriale. Primăria or. Bălți prin scrisoare nr. P 03-12/3881 din 04.03.2025, adresată Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare a Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentelor, a solicitat amânarea actualizării cadastrului funciar până la finalizarea programului de delimitare masivă. Cauzele amânării actualizării cadastrului funciar, invocate prin scrisoarea primăriei or. Bălți nr. P 03-12/3881 din 04.03.2025, au fost următoarele: programul de stat de delimitare masivă a terenurilor este în etapa de realizare și informațiile cadastrale sunt în proces de actualizare; lipsește un specialist instruit corespunzător care ar activa în domeniul întocmirii documentației cadastrale. Ultima dată, documentația cadastrală (fișa cadastrală centralizatoare) a fost perfectată și prezentată administrației centrale responsabilă de implementarea politicilor în domeniul relațiilor funciare, cadastrului funciar și monitoringului funciar în anul 2023 (pentru anul 2022), după care, suprafața terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale a constituit **1.571,7838 ha**, sau cu **3,6568 ha** mai mult comparativ cu suprafața terenurilor raportată în evidența contabilă a primăriei or. Bălți în anul 2024 (**1.568,1270 ha**).

Totodată, întru executarea prevederilor **pct.4 și pct.22 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.940/2023**, primăria or. Bălți nu asigură întocmirea pentru anul 2024 a Registrului cadastral al deținătorilor de terenuri, care urmează să cuprindă informația cadastrală despre toți deținătorii de terenuri, înscrși în ordinea înregistrării acestora (categoria de proprietate; numărul cadastral; suprafața; categoria de destinație; modul de folosință; vânzarea; atribuirea în arendă; decizia de vânzare; deținătorul de teren; note; etc).

4. Vânzarea proprietății publice.

În anul 2023 au fost vândute¹⁰ 7 terenuri pentru construcții (prin licitație cu strigare, pornind de la costul de piață evaluat) și 6 terenuri aferente construcțiilor private (prin vânzare directă la prețul de evaluare, în prețul de vânzare fiind inclus și costul serviciului de evaluare în mărime de 1.200,00 lei executat de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”):

1) **Terenul pentru construcții** cu suprafața de 0,1150 ha vândut SRL „Global-Store” la valoarea de **1.115,000,00 lei** (număr cadastral – 0300201.1214) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare – 980.000,00 lei). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.1/43 din 10.02.2023.

Conform prevederilor **art.4 alin.(9) și art.9 din Legea nr.1308-XVIII/1997** se reglementează că vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării (terenurile destinate construcțiilor), inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente

¹⁰ Contractele de vânzare-cumpărare semnate de către primar, întru executarea deciziilor consiliului municipal Bălți.

construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Astfel, conform prevederilor **art.4, art.10 și Anexei la Legea nr.1308-XVIII/1997**, prețul normativ se formează prin înmulțirea tarifului pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei (36.169,48 lei), fertilității medii a solului stabilită pentru republică (65 grad/hectar), suprafeței terenului și coeficientului în cazul vânzării terenurilor libere de construcții și destinate construcțiilor (0,7 pentru mun. Bălți). Prețul normativ pentru 0,1150 ha constituie 189.256,81 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,1150 ha x 0,7).

2) **Terenul pentru construcții** cu suprafața de 0,1000 ha (63,47% din 0,1514 ha - servitute de acces în favoarea terenurilor dominante, 961,0 m²) vândut SRL „Global-Store” la valoarea de **878.000,00 lei** (număr cadastral – 0300201.1242) cu destinația pentru construcții cu drept de servitute (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare – 770.000,00 lei). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.1/43 din 10.02.2023.

Prețul normativ pentru 0,1000 ha constituie 164.571,14 lei, ceea ce este mai puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,1000 ha x 0,7).

3) **Terenul pentru construcții** cu suprafața de 0,0586 ha vândut SRL „Sipus” la valoarea de **515.000,00 lei** (număr cadastral – 0300201.1186) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare – 450.000,00 lei). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.1/34 din 28.02.2023.

Prețul normativ pentru 0,0586 ha constituie 96.438,69 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0586 ha x 0,7).

4) **Terenul pentru construcții** cu suprafața de 0,0066 ha vândut persoanei fizice Banari V. la valoarea de **65.000,00 lei** (număr cadastral – 0300302.226) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare – 50.000,00 lei). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.2/19 din 28.02.2023.

Prețul normativ pentru 0,0066 ha constituie 10.861,70 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0066 ha x 0,7).

5) **Terenul pentru construcții** cu suprafața de 0,4316 ha vândut persoanei fizice Golodnii V. la valoarea de **2.865.000,00 lei** (număr cadastral – 0300312.578) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare – 1.910.000,00 lei, raportul de evaluare nr.9R-23 din 21.07.2023). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.6/51 din 27.06.2023.

Prețul normativ pentru 0,4316 ha constituie 710.289,02 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,4316 ha x 0,7).

6) **Terenul pentru construcții** cu suprafața de 0,1600 ha (cota 70,0% din terenul cu suprafața de 0,2207 ha) vândut persoanei fizice Prisacari P. la valoarea de **1.004.939,00 lei** (număr cadastral – 0300209.506) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare – 828.324,00 lei). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.6/11 din 30.06.2023.

Prețul normativ pentru 0,1600 ha constituie 263.313,82 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,1600 ha x 0,7).

7) **Terenul pentru construcții** cu suprafața de 0,2568 ha vândut persoanei fizice SRL „Pavliudenix” la valoarea de **1.355.800,00 lei** (număr cadastral – 0300207.713) cu destinația

pentru construcții (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare – 1.220.220,00 lei). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.3/11 din 26.08.2022.

Prețul normativ pentru 0,2568 ha constituie 422.618,68 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,2568 ha x 0,7).

8) Terenul aferent construcției private cu suprafața de 0,0024 ha vândut persoanei fizice Maidaniuc M. la valoarea de **27.200,00 lei** (număr cadastral – 0300209.450) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – vânzarea directă la prețul de evaluare, inclusiv și costul serviciilor de evaluare în mărime de **1.200,00 lei**; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare nr.106-06/23 din 05.06.2023). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.6/32 din 30.06.2023.

Conform prevederilor **art.4 alin.(9) din Legea nr.1308-XVIII/1997** se reglementează că vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Astfel, conform prevederilor **art.4, art.10 și Anexei la Legea nr.1308-XVIII/1997**, prețul normativ se formează prin înmulțirea tarifului pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei (36.169,48 lei), fertilității medii a solului stabilită pentru republică (65 grad/hectar), suprafeței terenului și coeficientului în cazul vânzării terenurilor aferente bunurilor privatizate (0,5 pentru mun. Bălți). Prețul normativ pentru 0,0024 ha constituie 2.821,22 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0024 ha x 0,5).

9) Terenul aferent construcției private cu suprafața de 0,0200 ha vândut SRL „Galgan” la valoarea de **2.193.120,00 lei** (număr cadastral – 0300301.327) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – vânzarea directă la prețul de evaluare, inclusiv și costul serviciilor de evaluare în mărime de **1.200,00 lei**; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare nr.0370855 din 16.06.2023). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.6/32 din 30.06.2023.

Prețul normativ pentru 0,0200 ha constituie 23.510,17 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0200 ha x 0,5).

10) Terenul aferent construcției private cu suprafața de 0,0040 ha vândut persoanei fizice Lungu G. la valoarea de **22.700,00 lei** (număr cadastral – 0300106.516) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – vânzarea directă la prețul de evaluare, inclusiv și costul serviciilor de evaluare în mărime de **1.200,00 lei**; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare nr.105-06/232 din 05.06.2023). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.6/32 din 30.06.2023.

Prețul normativ pentru 0,0040 ha constituie 4.702,04 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0040 ha x 0,5).

11) Terenul aferent construcției private cu suprafața de 0,0018 ha vândut persoanei fizice Iagupov A. la valoarea de **29.200,00 lei** (număr cadastral – 0300205.320) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – vânzarea directă la prețul de evaluare, inclusiv și costul serviciilor de evaluare în mărime de **1.200,00 lei**; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare nr.104-06/23 din 05.06.2023). Achitarea nu s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare (efectiv s-a achitat greșit la alt cont de venituri bugetare). Decizia consiliului municipal nr.6/32 din 30.06.2023.

Prețul normativ pentru 0,0018 ha constituie 2.115,92 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0018 ha x 0,5).

12) Terenul aferent construcției private cu suprafața de 0,0500 ha (434,0 m², sau 44,0% din 0,9986 ha) vândut persoanei fizice Ursac M. la valoarea de **355.000,00 lei** (număr cadastral – 0300207.851) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – vânzarea directă la prețul de evaluare, inclusiv și costul serviciilor de evaluare în mărime de **1.200,00 lei**; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare.

Prețul normativ pentru 0,0500 ha constituie 58.775,41 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0500 ha x 0,5).

13) Terenul aferent construcției private cu suprafața de 0,6000 ha vândut SRL „Bosval-Tranzit” la valoarea de **4.885.200,00 lei** (număr cadastral – 0300301.046) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – vânzarea directă la prețul de evaluare, inclusiv și costul serviciilor de evaluare în mărime de **1.200,00 lei**; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani”, raportul de evaluare nr.22-02/23 21.02.2023). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.2/18 din 28.03.2023.

Prețul normativ pentru 0,6000 ha constituie 705.304,86 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,6000 ha x 0,5).

Veniturile la bugetul local de la vânzarea-cumpărarea terenurilor în anul 2023 au constituit total **15.281.988,20 lei** (13 contracte semnate cu 12 subiecți de drept privat).

În anul 2024 a fost vândut 1 teren (prin licitație cu strigare, pornind de la costul de piață evaluat):

1) Terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0400 ha (361,0 m²) vândut persoanei fizice Marcel Volontir la valoarea de **330.000,00 lei** (număr cadastral – 0300302.244) cu destinația pentru construcții (modalitatea vânzării – licitație cu strigare; evaluarea de piață a fost executată de evaluatorul autorizat SRL „Rilici Compani, raportul de evaluare – 220.000,00 lei). Achitarea s-a efectuat integral, la dată autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare. Decizia consiliului municipal nr.7/19 din 30.07.2020.

Prețul normativ pentru 0,0400 ha constituie 65.828,46 lei, ceea ce este mi puțin decât evaluarea de piață executată de evaluatorul autorizat (36.169,48 lei x 65 x 0,0400 ha x 0,7).

✦ Arenda/locatiunea și suprafața terenurilor proprietate publică.

Modalitatea de dare în folosință terenurilor proprietate publică de domeniul public în anii 2023 – 2024 a fost reglementată prin mai multe acte normative. Astfel, reieșind din prevederile actelor normative descrise mai sus constatăm următoarele reglementări aplicabile procesului de dare în folosință a terenurilor proprietate publică (arendă, locațiune, suprafață):

1) Arenda/locatiunea terenurilor proprietate publică urmează a fi realizată exclusiv prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege - art.77 alin.(2) din Legea nr.436-XVI/2006¹¹. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție¹² privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat **este necesară întocmirea raportului de evaluare**, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege (art.77 alin.(3) din Legea nr.436-XVI/2006).

2) Excepțiile stabilite expres prin lege se atribuie la terenurile aferente bunurilor proprietate privată, care pot fi date în folosință doar decât proprietarilor de bunuri imobile (clădiri/construcții), deoarece ele sunt necesare pentru deservirea economică și funcțională a imobilelor înregistrate în registrul bunurilor imobile.

¹¹ Lege organică. Art.77 în redacția Legii nr.266 din 23.11.2018, în vigoare din 04.02.2019.

¹² Codul Civil, **Articolul 311**. Actele juridice de conservare, de administrare și de dispoziție

(1) Act juridic de conservare este actul prin care se urmărește preîntâmpinarea pierderii unui drept subiectiv civil.

(2) Act juridic de **administrare** este actul prin care se urmărește o obișnuită punere în valoare a unui bun sau patrimoniu.

(3) Act juridic de **dispoziție** este actul care are ca rezultat ieșirea din patrimoniu a unui drept sau grevarea cu drepturi reale limitate.

În acest context, până la data de 31.10.2023, - când a fost aprobată Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023, **redevența anuală pentru suprafața legală**¹³, conform prevederilor art.29 alin.(2) din Legea nr.1125-XV/2002¹⁴, urma să constituie nu mai puțin decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform **art.10 alin.(11) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului**. După data de 31.10.2023, urma a fi aplicată **prevederea pct.3** din Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023 prin care s-a reglementat că până la modificarea legii de către Parlament, **autoritățile publice locale vor putea percepe** o plată anuală a arendei terenurilor aferente bunurilor proprietate privată/bunurilor privatizate **care va constitui nu mai puțin de 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului**.

După data de 01.04.2025, când art.29 alin.(2) din Legea nr.1125-XV/2002 s-a modificat prin Legea nr.59 din 20.03.2025, redevența anuală stabilită de UAT mun. Bălți urmează să fie nu mai mică decât valoarea de piață a terenului estimată conform raportului de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

3) Conform prevederilor art.10 alin.(8) din Legii nr.1308-XVI/1997, plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(9), (10) și (11). Această prevedere **a fost valabilă doar până la 31.10.2023**, data când această reglementare a fost declarată neconstituțională prin Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023). **După data de 31.10.2023 a fost aplicabilă prevederea pct.3** din Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023¹⁵ prin care s-a reglementat că până la modificarea legii de către Parlament, autoritățile publice locale **vor putea percepe** o plată anuală a arendei terenurilor aferente bunurilor proprietate privată/bunurilor privatizate **care va constitui nu mai puțin de 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului**.

De fapt, prevederile art.10 alin.(8) din Legea ordinară nr.1308-XVI/1997 au fost în contradicție cu prevederile art.29 alin.(1) și alin.(2) din Legea organică nr.1125-XV/2002, ele nefiind aplicabile relațiilor de locațiune a terenurilor aferente, urmând a fi substituite prin suprafață legală.

Prin „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”, aprobat prin decizia consiliului municipal Bălți nr.12/13 din 29.07.2022, s-a reglementat:

- În cazul suprafeței legale mărimea anuală a redevenței se determină cu respectarea prevederilor Legii nr.1308-VIII/1997 (dacă proprietarul bunului imobil respectiv are un drept de posesie sau folosință asupra terenului sau nu are niciun drept asupra terenului) (pct.15 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”). În privința perioadei de exercitare a suprafeței legale în perioada de la 1 martie 2019 și până la aprobarea Regulamentului în cauză (decizia consiliului nr.12/13 din 29.07.2022), se va încasa plata de arendă pentru folosirea sectoarelor de teren proprietate municipală conform prevederilor art.10¹ din Legii nr.1308-VIII/1997, fără calcularea penalităților de întârziere (pct.40 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”). Arendașii se obligă să achite plata de arendă conform contractelor de arendă în vigoare, pentru

¹³ art.29 alin.(1) lit.d) sau e): are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la art.29 alin.(1) lit.a) - c) din Legea nr.1125-XV/2002 (a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat); nu are niciun drept asupra terenului.

¹⁴ Lege organică.

¹⁵ Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023 superioară actelor legislative și normative în temeiul prevederilor art.140 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova – „Legile și alte acte normative sau unele părți ale acestora devin nule, din momentul adoptării hotărârii corespunzătoare a Curții Constituționale”.

toată perioada până la momentul reîncheierii contractelor (pct.41 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”).

- **Superficiarii care dețin suprafață contractuală** (în temeiul dreptului de locațiune asupra terenului cu drept de construire, dreptului de concesiune asupra terenului și drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat - conform prevederilor art.29 alin.(1) lit.a), lit.b) și lit.c) din Legea nr.1125-XV/2002), **posed și folosesc terenurile municipale în condițiile contractelor existente la data de 1 martie 2019, inclusiv achită plata chiriei sau plata de arendă calculată conform contractelor respective** (pct.18 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”). Din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie superficiarii, **în privința terenului municipal grevat de suprafață legală se va adopta notificarea de plată a redevenței**. La solicitare, se vor încheia contracte de suprafață (pct.19 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”).

- **Transmiterea în suprafață a sectorului de teren pe care urmează să se ridice clădirea/construcția**, inclusiv a suprafeței aferente necesare pentru exploatarea clădirii/construcției, **precum și transmiterea în locațiune a sectoarelor de teren libere** se realizează numai cu acordul consiliului municipal Bălți, iar contractele de suprafață și locațiune se încheie conform rezultatelor negocierilor la licitație publică (pct.25 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”).

La stabilirea plății pentru locațiunea terenurilor în formula de calcul s-au aplicat următorii indicatori (Anexa nr.1 la „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”):

- Tariful pentru calcularea prețului normativ – 36.169,48 lei.
- Bonitatea medie a solului – 65 grad/hectar.
- Suprafața – mărimea determinată conform actului de constatare în teren (schița terenului; caracteristicile tehnice și descrierea hotarelor).
- Coeficientul de amplasare și amenajare inginerescă – sectorul centru 1,75, partea centrală 1,3 și suburbie/periferie 1,12.
- Procentul de determinare a plății de folosință – la decizia consiliului local în mărime de la 2,0% la 10,0% de la prețul normativ al pământului calculat (luând în calcul și coeficientul de amplasare și amenajare inginerescă) înmulțit la coeficientul de piață K4 (sectorul centru 2,0, partea centrală 1,5 și suburbie/periferie 1,0.)

La stabilirea redevenței pentru suprafața terenurilor în formula de calcul s-au aplicat următorii indicatori (Anexa nr.2 la „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”):

- Tariful pentru calcularea prețului normativ – 36.169,48 lei.
- Bonitatea medie a solului – 65 grad/hectar.
- Suprafața – mărimea determinată conform actului de constatare în teren (schița terenului; caracteristicile tehnice și descrierea hotarelor).
- Coeficientul de amplasare și amenajare inginerescă – sectorul centru 1,75, partea centrală 1,3 și suburbie/periferie 1,12.
- Mărimea redevenței pentru suprafața terenurilor – la decizia consiliului local în mărime de la 1,5% la 10,0% de la prețul normativ al pământului calculat în dependență de tipul și destinația clădirilor/construcțiilor amplasate pe teren, conform prevederilor tabelului din Anexei nr.2 la „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”.
- Coeficientul de majorare (înmulțit la mărimea redevenței de bază calculată) – în dependență de suprafața sectorului de teren pe care sunt amplasate clădiri/construcții cu ieșire frontală pe anumite străzi din oraș (până la 20 m² – 2,5, de la 21 la 50 m² – 2,0; de la 51 la 100 m² inclusiv – 1,5).

În cazul dării în arendă sau locațiune a terenurilor libere de construcții capitale și neaferește obiectelor private/privatizate, primăria aplică procedura licitației cu stricăre de vânzare a dreptului de arendă/locațiune, care este o formă a procedurii de licitație cu strigare, reglementată prin

prevederile Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009¹⁶. În baza acestei proceduri, evaluatorul autorizat (SRL „Rilici Compani”) elaborează un raport de evaluare prin care este estimat prețul de piață al dreptului de folosință pentru sectorul de teren solicitat în folosință. Apoi, se organizează licitația cu strigare unde dreptul de arendă/locațiune se expune la concurs, iar câștigătorul licitației, în final, achită plata pentru dreptul de arendă/locațiune câștigat la licitație și plata de folosință pentru arenda/locațiunea terenului în baza contractului semnat, care este calculată maxim în mărime de 10,0% de la prețul normativ al terenului reglementat prin Legii nr.1308-XVI/1997.

Procedura licitației cu stricare de vânzare a dreptului de arendă/locațiune, aplicată de către primăria mun. Bălți, nu se corelează cu prevederile **art.77 din Legea nr.436-XVI/2006**. Efectiv, în temeiul prevederilor **art.77 din Legea nr.436-XVI/2006**, arenda sau locațiunea terenurilor libere de construcții capitale și neaferente obiectelor private/privatizate urmează a fi realizată prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Astfel, plata anuală de arendă/locațiune contractată urmează să constituie prețul câștigat la licitație cu strigare, în baza raportului de evaluare prin care s-a estimat prețul de piață inițial, existent la data solicitării dreptului de folosință a terenului.

Ca exemplu, SRL „Nanu Market” pentru 0,2088 ha a câștigat dreptul de locațiune a terenului la valoarea de 250.000,00 lei (în raport cu prețul de piață expus la licitație în baza raportului de evaluare – 150.000,00 lei), sumă care au fost încasată la venitul bugetului local. Ulterior, a fost semnat contractul de locațiune pentru 5 ani cu costul chiriei în mărime de 10,0% (maxim) de la prețul normativ al pământului, ceea ce a constituit 95.723,98 lei pentru un an calendaristic, sau 478.619,90 lei pentru 5 ani. Suma totală a locațiunii pentru 5 ani și a dreptului de locațiune în mărime de 728.619,90 lei (478.619,90 lei + 250.000,00 lei) este mai mică cu 21.380,10 lei în comparație cu prețul de piață expus la licitație în baza raportului de evaluare pentru 5 ani de folosință în mărime de 750.000,00 lei (150.000,00 lei x 5 ani). Primăria or. Bălți nu are documentate careva studii sau argumente, după care această metodă de dare în locațiune a terenurilor libere de construcții, în afara procedurii legale de expunere directă la licitație a costului de locațiune evaluat și a termenului chiriei, ar fi una mai eficientă din punct de vedere financiar și/sau procedural.

Pentru unele situații, în cazul locațiunii terenurilor libere pe care sunt amplasate garaje metalice, UAT mun. Bălți nu aplică procedura licitației cu stricare de vânzare a dreptului de locațiune și semnează contractele în mod direct, cu condiția achitării plății de folosință în mărime de 10,0% din prețul normativ al pământului, în temeiul Regulamentului cu privire la folosința terenurilor” aprobat prin decizia consiliului municipal Bălți nr.12/13 din 29.07.2022.

Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare nu ține evidența separată în registre a contractelor de arendă, locațiune și suprafață. Efectiv, evidența lor ar urma a fi efectuată separat după tipul dreptului de folosință, deoarece raporturile de arendă, locațiune și suprafață au reglementări legale și de ordin normativ intern al primăriei diferite. Raporturile de arendă și locațiune se perfectează pentru folosința terenurilor libere de construcții capitale, iar suprafața – pentru folosința terenurilor aferente construcțiilor capitale proprietate privată, care sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile. În cazul suprafeței legale, chiar dacă proprietarul bunului imobil nu exprimă intenția de a semna contractul de suprafață, autoritatea publică locală (consiliul local) poate decide stabilirea unilaterală a mărimii redevenței pentru folosința terenului și notifica subiectul de drept privat despre executarea obligației de a achita redevența stabilită.

¹⁶ Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere” (cu modificările ulterioare; în continuare – Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009). Pct.8 din Regulament: n cazurile de expunere la licitație a activelor neutilizate în activitatea întreprinderii al întreprinderilor, în vederea comercializării sau obținerii dreptului de locațiune, Comisia de licitație se instituie în modul stabilit de Regulamentul cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.480 din 28 martie 2008.

Evidența contractelor de arendă, locațiune și suprafață și a plăților pentru folosința terenurilor se duce în registre electronice, în format Excel, de către specialiștii responsabili din cadrul Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți. La finele fiecărui an bugetar, datele din aceste registre nu sunt adevărate prin extrase pe suport de hârtie, semnate de către specialiștii responsabili de evidența contractelor. Reieșind din această situație, nu putem confirma cu siguranță corectitudinea și autenticitatea absolută a datelor din aceste registre - întocmite în format Excel și nesemnate de către specialiștii responsabili din cadrul primăriei.

Registrele de evidență conțin următoarele informații înscrise: codul fiscal al persoanei juridice sau numărul de identificare de stat al persoanei fizice; denumirea deținătorului dreptului de folosință a terenului; adresa juridică sau domiciliul; numărul și data deciziei consiliului local cu privire la autorizarea folosinței terenului; adresa de amplasare a sectorului de teren; numărul cadastral al terenului; numărul și data contractului; termenul expirării dreptului de folosință; mărimea chiriei anuale pentru folosința terenului.

Monitorizarea încasării plăților pentru folosința terenurilor se face prin stocarea în dosarele de evidență a contractelor a ordinelor de plată, în cazurile când ele au fost depuse de către utilizatorii terenurilor la Ghișeul unic al primăriei, s-au prin confruntarea datelor din extrasele din conturile de venituri bugetare prezentate de către Direcția Financiar Economică a primăriei.

La finele fiecărui an bugetar, Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare nu întocmește careva rapoarte de activitate cu referire la contractele de folosință a terenurilor, care ar conține anumite informații și date relevante, cum ar fi: numărul total al contractelor active de la începutul anului de evidență; numărul contractelor expirate la finele anului de evidență; plata de folosință încasată și datoria la plăți pentru anul curent de evidență; datoria la plăți pentru ultimii 3 ani și mai mult; măsurile întreprinse pentru a asigura încasarea datoriilor la plățile de folosință a terenurilor; starea terenurilor după expirarea contractelor (eliberarea lor de careva construcții cu caracter temporar amplasate la sol; folosința neautorizată a terenurilor după expirarea contractelor).

Conform datelor primăriei or. Bălți (Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare), la situația din luna ianuarie anul 2025, erau active și s-a ținut evidența de gestiune pentru următoarele contracte/raporturi de arendă/locațiune și suprafață a terenurilor proprietate publică (10 registre de evidență a contractelor):

1) **81 contracte** de locațiune/suprafață¹⁷ semnate **cu persoanele juridice (societăți pe acțiuni)**. Anii de perfectare a contractelor: 2011 - 2014; 2017 - 2021; 2023 - 2024. Termenul de valabilitate al contractelor, ani: 2024 - 2028; 2031 - 2034; 2036 - 2037; pentru perioada de construire/fără termen limită (1 caz); 2023 (1 caz). Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Destinația de folosință a terenului, pentru: rampa ca obiect comercial; pavilion comercial; chioșc comercial; bunuri imobile nelocuibile; complex sportiv; amenajarea terenului adiacent; construirea blocului locativ cu multe etaje; steaguri de firmă; sector de teren adăugător pentru reconstrucția chioșcului comercial; șantier pe timpul perioadei de construcție; construirea/reconstrucția unor bunuri imobile; terasă de vară; teren pentru colectarea deșeurilor menajere; etc. **Suprafața terenurilor: 158.514,26 m². Plata de folosință anuală: 1.062.536,71 lei.** Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte¹⁸.

Cinci contracte de locațiune a terenurilor au expirat în anul 2024 (luna - 03; 05; 06 (2 contracte); 09). La momentul expirării contractelor nu s-au perfectat relațiile contractuale noi, persoanele juridice, efectiv, continuând să folosească terenurile¹⁹. Un contract de locațiune a terenului a expirat în luna iunie anul 2023²⁰, iar altul în luna iunie anul 2022²¹, de asemenea, nefiind perfectate relațiile contractuale noi și terenul fiind folosit în continuare de către persoanele

¹⁷ În registrul de evidență sunt contracte și pentru terenurile aferente obiectelor private.

¹⁸ Anexa nr.2, „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane juridice/ SA (la situația din 31.12.2024)”.

¹⁹ S.A. „Drum Bun” (teren pentru colectarea deșeurilor menajere); S.A. „Agroprod” (2 terenuri - teren sub rampă la obiectul comercial, teren sub pavilionul comercial); S.A. „Basarabia - Nord” (teren adăugător pentru reconstrucția chioșcului comercial); S.A. „Incomlac” - teren pentru reconstrucția pavilionului existent.

²⁰ S.A. „Banca de Finanțe și Comerț” - teren pentru amplasarea steagurilor de firmă.

²¹ S.A. „Combinatul de pâine din Bălți” - teren sub chioșc comercial.

juridice. În anul 2024, plata anuală (365 zile calendaristice) pentru locațiunea de fapt a terenurilor pe 7 contracte expirate, conform condițiilor ultimilor contracte valabile, a constituit suma de suma de **8.511,14 lei**. Patru agenți economici, din cei 7 a căror contracte de locațiune au expirat, au achitat plata de folosință a terenurilor în anul 2024 în sumă totală de **8.049,87 lei**, în baza calculelor și notificărilor înaintate de către primăria mun. Bălți. Trei agenți economici nu au contractat dreptul de folosință a terenurilor și nici nu au achitat plata de folosință în sumă totală de **461,27 lei**. Total, pentru anii 2022 – 2024, datoriile agenților economici pentru folosința terenurilor, a căror contracte erau expirate în anul 2024, au constituit suma totală de **1.027,10 lei** (3 entități). La expirarea termenilor de locațiune a terenurilor primăria mun. Bălți, în persoana Direcția Proprietate municipală și Relații Funciare, nu a documentat prin acte de predare-primire restituirea acestor terenuri din administrarea foștilor locatari a căror contracte au expirat în anii 2022 – 2024.

Un contract de locațiune a terenului, semnat cu persoana juridică (S.A. „Incomlac”) în anul 2011, este valabil până la momentul executării reconstrucției obiectului comercial existent. Efectiv, pe parcursul a 14 ani, până în anul 2025, obiectul comercial existent nu a fost reconstruit și primăria nu deține informația cu privire la faptul cât timp vor continua relațiile de locațiune a terenului în cazul în care agentul economic nu exprimă clar intenția de a reconstrui imobilul deținut în proprietate.

Datoriile la plata de locațiune/superficie a terenurilor pentru anul 2024, inclusiv pe 7 contracte expirate, au constituit **158.764,69 lei** (19 entități). Pentru ultimii trei ani, perioada anilor 2022 - 2024, datoriile la plata de locațiune/superficie a terenurilor au constituit **366.313,15 lei** (23 entități). Datorii în valoare de peste 50.000,00 lei s-au înregistrat în 2 cazuri: pentru folosința terenului aferent obiectului privat²² - 176.630,54 lei; pentru folosința terenului aferent obiectului privat/complex sportiv²³ - 65.710,19 lei. În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, în scopul asigurării încasării datoriilor la plata de locațiune/superficie, a expediat 23 de notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datoriilor înregistrate. Acțiuni în judecată nu au fost înaintate în anul 2024.

Pentru 19 contracte de locațiune active în anul 2024, care au fost semnate în perioada anilor 2011 - 2018, plata chiriei a fost stabilită de către UAT mun. Bălți și contractată în mărime de 1,5% din prețul normativ al pământului. Efectiv, conform prevederilor art.10 din Legea nr.1308-VIII/1997, în redacția modificată până în anul 2021, în cazul terenurilor aferente obiectelor private UAT min. Bălți urma să stabilească plata de locațiune minim în mărime de 2,0% din prețul normativ al pământului. Cota plății de locațiune de la valoarea prețului normativ în mărime de 1,5%, conform prevederilor art.11 alin.(11) din Legea nr.1308-VIII/1997, se aplica doar pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate și nu private.

În anul 2024 au fost semnate 4 contracte de locațiune a terenurilor²⁴, destinația folosirii fiind deservirea pavilioanelor și chioșcurilor comerciale ca construcții necapitale și neînregistrate în RBI, iar plata de locațiune a fost contractată în mărime de 10,0% din prețul normativ al pământului. La darea în locațiune a terenurilor în anul 2024, primăria a aplicat procedura licitației cu stricăre de vânzare a dreptului de locațiune²⁵, care nu este reglementată prin actele normative în vigoare pentru cazurile când se perfectează relațiile de arendă/locațiune a bunurilor proprietate publică. Efectiv, **în temeiul prevederilor art.77 din Legea nr.436-XVI/2006**, arenda sau locațiunea terenurilor libere de construcții capitale și neaferele obiectelor private/privatizate urmează a fi realizată prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Astfel, plata anuală de locațiune contractată urmează să constituie prețul câștigat la licitație cu strigare, în baza raportului de evaluare prin care s-a estimat prețul de piață inițial.

²² S.A. „Electrotehnica”.

²³ Consiliul Municipal Bălți al „Asociației sportive benevole a sindicatelor din republica Moldova”.

²⁴ S.A. „Agroprod” – teren sub pavilion comercial; S.A. „Combinatul de pâine din Bălți” – teren sub chioșc comercial; S.A. „Incomlac” – 2 terenuri sub pavilion comercial.

²⁵ În baza raportului de evaluare a prețului de piață pentru folosința terenului, întocmit de un evaluator autorizat.

existent la data solicitării dreptului de folosință a terenului. Situație analogică a fost și la perfectarea și semnarea a 44 contracte de locațiune în anul 2023.

2) **105 contracte** de locațiune/superficie²⁶ semnate **cu persoanele juridice (întreprinderi individuale, alte forme organizatorice (cooperativă, asociație obștească, gospodărie țărănească, întreprindere de stat, societatea antiincendiară – 9 entități)**. Anii de perfectare a contractelor: 2008 - 2010; 2012 - 2024. Termenul de valabilitate al contractelor, ani: 2024 - 2028; 2031 - 2037; 2040; până la reconstrucția cartierului (1 caz). Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Destinația de folosință a terenului, pentru: fațada la cafenea; cale de acces; obiect/bun imobil privat; garaj capital; bunuri imobile nelocuibile; obiect comercial; pentru necesități gospodărești; sector de teren adăugător pentru reconstrucția obiectului comercial; terasă; container; amenajarea terenului adiacent; parcare auto; etc. **Suprafața terenurilor: 15.926,90 m². Plata de folosință anuală: 324.600,25 lei.** Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte²⁷.

La situația anului 2024, 26 contracte de locațiune/superficie a terenurilor deja erau expirate²⁸, dintre care: în anul 2013 – 1 contract; în anul 2020 – 3 contracte; în anul 2021 – 5 contracte; în anul 2022 – 3 contracte; în anul 2023 – 6 contracte; anul 2024 – 9 contracte (lunile - 02, 03, 05 și 06). Deși nu au fost perfectate relațiile contractuale noi, terenurile au rămas a fi folosite în continuare de către persoanele juridice. În anul 2024, plata anuală (365 zile calendaristice) pentru locațiunea/superficie de fapt a terenurilor pe 26 contracte expirate, conform condițiilor ultimilor contracte valabile, a constituit suma de **142.753,56 lei**. Doisprezece agenți economici, din cei 26 a căror contracte de locațiune/superficie au expirat, au achitat plata de folosință a terenurilor în anul 2024 în sumă totală de **55.598,31 lei**, în baza calculelor și notificărilor înaintate de către primăria mun. Bălți. Paisprezece agenți economici nu au contractat dreptul de folosință a terenurilor și nici nu au achitat plata de folosință în sumă totală de **79.606,62 lei**. Total, pentru anii 2022 – 2024, datoriile agenților economici pentru folosința terenurilor, a căror contracte erau expirate în anul 2024, au constituit suma totală de **205.008,06 lei** (18 entități). La expirarea termenilor de locațiune a terenurilor primăria mun. Bălți, în persoana Direcția Proprietate municipală și Relații Funciare, nu a documentat prin acte de predare-primire restituirea acestor terenuri din administrarea foștilor locatari a căror contracte au expirat în anii 2013, 2020 – 2024.

Datoriile la plata de locațiune/superficie a terenurilor pentru anul 2024, inclusiv pe 26 contracte expirate, au constituit **114.994,41 lei** (42 entități). Pentru ultimii trei ani, perioada anilor 2022 - 2024, datoriile la plata de locațiune/superficie a terenurilor au constituit **293.064,35 lei** (51 entități). Datorii în valoare de peste 50.000,00 lei s-au înregistrat într-un caz: pentru folosința terenului sub auto parcare²⁹ - 122.502,02 lei. În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, în scopul asigurării încasării datorilor la plata de locațiune/superficie, a expediat 51 de notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datoriilor înregistrate. Acțiuni în judecată nu au fost înaintate în anul 2024.

În anul 2024 au fost semnate 11 contracte de locațiune a terenurilor³⁰, destinația folosirii fiind deservirea parcarilor auto, pavilioanelor și chioșcurilor comerciale ca construcții necapitale și neînregistrate în RBI. La darea în locațiune a terenurilor în anul 2024, primăria a aplicat procedura licitației cu stricare de vânzare a dreptului de locațiune³¹, care nu este reglementată prin actele normative în vigoare pentru cazurile când se perfectează relațiile de arendă/locațiune a bunurilor proprietate publică. Efectiv, **în temeiul prevederilor art.77 din Legea nr.436-XVI/2006**, arenda sau locațiunea terenurilor libere de construcții capitale și neaferente obiectelor private/privatizate urmează a fi realizată prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară

²⁶ În registrul de evidență sunt contracte și pentru terenurile aferente obiectelor private.

²⁷ Anexa nr.3 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane juridice/ I.I (la situația din 31.12.2024)”.

²⁸ Contractate cu întreprinderi individuale.

²⁹ Î.I. „Coroliuc Svetlana”.

³⁰ Terenuri sub: pavilion comercial; chioșc; auto parcare.

³¹ În baza raportului de evaluare a prețului de piață pentru folosința terenului, întocmit de un evaluator autorizat.

întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Astfel, plata anuală de locațiune contractată urmează să constituie prețul câștigat la licitație cu strigare, în baza raportului de evaluare prin care s-a estimat prețul de piață inițial, existent la data solicitării dreptului de folosință a terenului. Situație analogică a fost și la perfectarea și semnarea a 38 contracte de locațiune în anul 2023.

3) **284 contracte** semnate cu persoanele juridice (Societate cu răspundere limitată³²). Anii de perfectare a contractelor: 2008; 2010 - 2021; 2023 - 2024. Termenul de valabilitate al contractelor, ani: 2024 (16 cazuri) - 2041; 2043; 2053; 2098; până la construcția bunului imobil (5 cazuri); 2020 (1 cazuri); 2021 (8 cazuri); 2022 (8 cazuri); 2023 (11 cazuri). Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Destinația de folosință a terenului, pentru: teren aferent obiectului privat; terasă; sector de teren adăugător pentru reconstrucția obiectului comercial; teren pentru construcții; amenajarea terenului adiacent; cale de acces la bunul imobil; parcare auto; etc. **Suprafata terenurilor: 322.512,09 m². Plata de folosință/arendă anuală: - 5.258.291,17 lei.**

Pentru 42 contracte de locațiune active în anul 2024, care au fost semnate în perioada anilor 2011 - 2021 plata chiriei a fost stabilită de către UAT mun. Bălți și contractată în mărime de 1,5% din prețul normativ al pământului. Efectiv, conform prevederilor art.10 din Legea nr.1308-VIII/1997, în redacția modificată până în anul 2021, în cazul terenurilor aferente obiectelor private UAT min. Bălți urma să stabilească plata de locațiune minim în mărime de 2,0% din prețul normativ al pământului. Cota plății de locațiune de la valoarea prețului normativ în mărime de 1,5%, conform prevederilor art.11 alin.(11) din Legea nr.1308-VIII/1997, se aplica doar pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate și nu private.

În anul 2024 au fost semnate 28 contracte de locațiune a terenurilor, destinația folosirii fiind amplasarea construcțiilor necapitale (chioșcuri, gherete, pavilioane, terase de vară) și amenajarea teritoriului adiacent construcțiilor (căi de acces, parcare auto). Plata de locațiune a fost contractată în mărime de 10,0% din prețul normativ al pământului, cu excepția uni caz, în care plata de chirie a fost stabilită în mărime de 1,5%. La darea în locațiune a terenurilor în anul 2024, primăria a aplicat procedura licitației cu stricare de vânzare a dreptului de locațiune³³, care nu este reglementată prin actele normative în vigoare pentru cazurile când se perfectează relațiile de arendă/locațiune a bunurilor proprietate publică. Efectiv, **în temeiul prevederilor art.77 din Legea nr.436-XVI/2006**, arenda sau locațiunea terenurilor libere de construcții capitale și neafereente obiectelor private/privatizate urmează a fi realizată prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Astfel, plata anuală de locațiune contractată urmează să constituie prețul câștigat la licitație cu strigare, în baza raportului de evaluare prin care s-a estimat prețul de piață inițial, existent la data solicitării dreptului de folosință a terenului. Situație analogică a fost și la perfectarea și semnarea a 44 contracte de locațiune în anul 2023.

Datoriile la plata de locațiune a terenurilor pentru anul 2024 au constituit **3.560.524,21 lei** (123 entități). Pentru ultimii trei ani, perioada anilor 2022 - 2024, datoriile la plata de locațiune/suprafață a terenurilor au constituit **1.77.085,00 lei** (123 entități), cea mai mare datorie constituind 3235.976,56 lei (achitată în anul 2025). În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, a expediat doar 3 notificări de înștiințare a chiriașilor despre onorarea obligației de achitare a chiriei pentru folosința terenului. Acțiuni în judecată nu au fost înaintate în anul 2024.

4) **461 contracte** de locațiune semnate cu persoanele fizice³⁴. Anii de perfectare a contractelor: 2000; 2008 - 2021; 2023 - 2024. Termenul de valabilitate al contractelor, ani: 2024;

³² Anexa nr.9 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane juridice/ SRL (la situația din 31.12.2024)”.

³³ În baza raportului de evaluare a prețului de piață pentru folosința terenului, întocmit de un evaluator autorizat.

³⁴ Anexa nr.10 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către - Persoane Fizice 1 (la situația din 31.12.2024)”.

2025; 2026; 2027; 2028; 2030; 2031; 2032; 2033; 2034; 2035; 2036; 2037; 2038; 2040; 2043; 2099. Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Destinația de folosință a terenului, pentru: obiect/bun imobil privat; construcția anexei la apartament; bunuri imobile nelocuibile; obiect comercial; pentru necesități gospodărești; sector de teren adăugător pentru reconstrucția obiectului comercial; terasă; container; amenajarea terenului adiacent; etc.

Prin verificările efectuate, s-a constatat că datele registrului de evidență a contractelor de locațiune pe 461 persoane fizice nu sunt autentice și nu pot fi confirmate la moment pe deplin, deoarece lipsesc dosarele de evidență a contractelor în care urmau a fi anexate următoarele documente justificative: cererea de atribuire în folosință a terenului; decizia consiliului local de autorizare a folosinței; calculele plății de locațiune, inclusiv cele modificate; acordurile adiționale/de modificare a contractelor, schița sectorului de teren; etc.

Astfel, autenticitatea și plenitudinea datelor din registrului de evidență a contractelor de locațiune pe 461 persoane fizice este afectată de următoarele situații:

- 1) În 37 de cazuri nu este înregistrată suprafața terenurilor date în locațiune.
- 2) În 18 de cazuri nu este înregistrată decizia consiliului local de autorizare a locațiunii.
- 3) În 22 de cazuri nu este înregistrată mărimea plății de locațiune.
- 4) 188 contracte, care conțin clauza de prelungire tacită a termenului de acțiune din partea părților contractante, au fost expirate în anii 2016 – 2024, pentru unele din ele, după expirare, fiind achitate plăți de locațiune pe altele nu (23 cazuri), prin urmare nu este autentică nici informația cu privire la suma datoriilor la plata de folosință înregistrată în registrul de evidență a contractelor.

Estimativ, la data de 01.01.2025 datoriile înregistrate la plăți au constituit 528.741,91 lei.

5) **334 contracte** semnate **cu persoanele fizice**³⁵. Anii de perfectare a contractelor: 2010 - 2021; 2023 - 2024. Termenul de valabilitate al contractelor, ani: 2024; 2025 – 2040; 2043; până la construcția bunului imobil. Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Destinația de folosință a terenului, pentru: obiect/bun imobil privat; construcția anexei la apartament; bunuri imobile nelocuibile; obiect comercial; pentru necesități gospodărești; sector de teren adăugător pentru reconstrucția obiectului comercial; terasă; container; amenajarea terenului adiacent; etc.

Prin verificările efectuate, s-a constatat că datele registrului de evidență a contractelor de locațiune pe 334 persoane fizice nu sunt autentice și nu pot fi confirmate la moment pe deplin, deoarece lipsesc dosarele de evidență a contractelor în care urmau a fi anexate următoarele documente justificative: cererea de atribuire în folosință a terenului; decizia consiliului local de autorizare a folosinței; calculele plății de locațiune, inclusiv cele modificate; acordurile adiționale/de modificare a contractelor, schița sectorului de teren; etc.

Astfel, autenticitatea și plenitudinea datelor din registrului de evidență a contractelor de locațiune pe 334 persoane fizice este afectată de următoarele situații:

- 1) În 3 de cazuri nu este înregistrată suprafața terenurilor date în locațiune.
- 2) În 2 de cazuri nu este înregistrată decizia consiliului local de autorizare a locațiunii.
- 3) 46 contracte, care conțin clauza de prelungire tacită a termenului de acțiune din partea părților contractante, au fost expirate în anii 2015 (1 caz), 2019 – 2024 (în decursul anului), pentru unele din ele, după expirare, fiind achitate plăți de locațiune pe altele nu (22 cazuri), prin urmare nu este autentică nici informația cu privire la suma datoriilor la plata de folosință înregistrată în registrul de evidență a contractelor.

4) La 5 obiecte private amplasate pe teren s-a schimbat proprietarul, dar contractele existente reflectate în registrul de evidență a contractelor nu au fost modificate și semnate cu noii proprietari și plățile pentru folosința terenului nu au fost calculate.

5) În anul 2024, în registrul de evidență a contractelor s-au raportat 4 contracte care de fapt nu mai erau valabile, cauza fiind: terenul a fost transmis în condominiu; raporturile de folosință au fost contractate cu altă persoană; nedelimitarea sectorului de teren; refuzul autorității locale de a semna un nou contract.

Estimativ, la data de 01.01.2025 datoriile înregistrate la plăți au constituit 683.204,98 lei, datoria cea mai mare pe o persoană constituind 366.355,20 lei.

³⁵ Anexa 11 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către - Persoane Fizice 2 (la situația din 31.12.2024)”

6) **82 contracte** semnate **cu persoanele fizice (str. „Ștefan cel Mare)**. Anii de perfectare a contractelor: 2020 - 2021. Termenul de valabilitate al contractelor, ani: 2040 – 2041. Locul de amplasare a terenului: str. „Ștefan cel Mare, terenuri aferente blocurilor de locuit construite în anii 2020 - 2021. Destinația de folosință a terenului, pentru: obiect/bun imobil privat. **Suprafața terenurilor: 4.654,52 m². Plata de folosință/arendă anuală: - 17.619,64 lei**³⁶.

Contractele de locațiune a terenului aferent la 3 blocuri de locuit multietajate³⁷ au fost semnate cu proprietarii de apartamente/investitorii în condominiu care urmează a fi înregistrat după darea în exploatare a blocului locativ, suprafața terenului aferent contractată fiind proporțională cu suprafața cotei părți private în condominiu (apartamentul, locurile de uz comun). Calculul locațiunii s-a efectuat reieșind din tariful pentru prețul normativ al pământului – 36.169,48 lei; bonitatea medie pe republică – 65 grad/hectar; coeficientul de amplasare a teritoriului – 1,12 pentru periferie; suprafața terenului – conform cotei părți în condominiu; cota plății de locațiune de la valoarea prețului normativ – 1,5%.

Cota plății de locațiune de la valoarea prețului normativ în mărime de 1,5% s-a aplicat neîntemeiat în temeiul prevederilor art.10 alin.(11) din Legea nr.1308-VIII/1997, care era în vigoare până la data de 31.10.2023, când a fost abrogat prin Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023, deoarece aceste reglementări erau aplicabile doar pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate și nu private.

În cazul dat, conform prevederilor art.10 alin.(8) din Legea nr.1308-XVI/1997, pentru terenul aferent obiectului construit în baza contractului de investiții în construcții plata de locațiune urma să constituie minim 2,0% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă. În comparație cu plata de locațiune a terenului aferent contractată (17.619,64 lei), total, pentru 1,5 ha plata de locațiune în mărime de 2,0% din prețul normativ al pământului urma să constituie **24.509,24 lei**, sau **cu 6.889,60 lei** mai mult (tariful pentru prețul normativ al pământului – 36.169,48 lei x bonitatea medie pe republică – 65 grad/hectar x coeficientul de amplasare a teritoriului – 1,12 x suprafața terenului – 0,4654 ha (4.654,52 m²) x 2,0%).

Pentru ultimii trei ani, perioada anilor 2022 - 2024, datoriile la plata de locațiune a terenurilor au constituit **32.356,84 lei** (54 persoane fizice), cea mai mare datorie constituind 1.155,43 lei. În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, nu a expediat notificări de înștiințare a chiriașilor despre onorarea obligației de achitare a chiriei pentru folosința terenului. Acțiuni în judecată nu au fost înaintate în anul 2024.

7) **33 contracte** de locațiune semnate **cu persoanele juridice și fizice (27 persoane juridice și 6 persoane fizice)**. Anii de perfectare a contractelor: 1999 – 2002. Termenul de valabilitate al contractelor: **nedeterminat și expiră la cererea primăriei în cazul reconstrucției cartierului și valorificării terenurilor libere**. Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Destinația de folosință a terenului, pentru: terenuri sub pavilioane și chioșcuri comerciale ca construcții necapitale și neînregistrate în RBI. **Suprafața terenurilor: 485,90 m². Plata de folosință/locațiune anuală: - 14.186,99 lei**. Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte³⁸.

Trei contracte raportate³⁹ în registrul de evidență a contractelor din zona de reconstrucție viitoare nu sunt autentice, pentru terenurile date fiind semnate alte 3 contracte noi în anul 2023 și evidența contractelor fiind dusă în alt registru de evidență (pe Întreprinderi Individuale). Respectiv și datoriile la plata chiriei înregistrate/raportate în registrul de evidență a contractelor la data 01.01.2025 în sumă de **3.867,42 lei** (1 caz din trei) și plata în avans în sumă de **2.321,12 lei** (1 caz din 3) nu sunt autentice.

³⁶ Anexa nr. 8 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane fizice proprietari de apartamente în blocurile de locuit construite în baza contractului de investiții în construcții (la situația din 31.12.2024)”.
³⁷ De pe strada Ștefan cel Mare 187 B, 187 C și 187 D.

³⁸ Anexa nr.4 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către - persoane fizice și juridice/ până la reconstrucția cartierului (la situația din 31.12.2024)”.
³⁹ Contractele semnate cu: Î.I. „Anastasia Ștefanchi”; Î.I. „Epure V.A.”; Î.I. „Grosu C.G.”.

Pentru 7 chiriași/persoana juridică⁴⁰ a terenurilor înregistrați în registrul de evidență a contractelor lipsește dosarele de evidență în care urmau a fi incluse toate documentele aferente relațiilor de locațiune începând cu anul 2000 și 2002, când au fost semnate contractele de bază (cererea de atribuire în folosință a terenului; decizia consiliului local de autorizare a folosinței; calculele plății de locațiune, inclusiv cele modificate; acordurile adiționale/de modificare a contractelor, schița sectorului de teren; etc) Analogic, lipsește dosarul de evidență pentru o persoană fizică.

Datoriile la plata de locațiune a terenurilor pentru anul 2024 au constituit **22.888,11 lei** (27 entități). Pentru ultimii trei ani, perioada anilor 2022 - 2024, datoriile la plata de locațiune a terenurilor au constituit **25.094,32 lei** (27 entități), cea mai mare datorie constituind 4.492,80 lei. Pe o persoană fizică, în perioada anilor 2023 - 2024, nu s-a dus și înregistrat evidența plăților calculate, achitate și datorii existente, iar documentele cu privire la raporturile de locațiune (dosarul de evidență) lipsește (nu sunt date cu privire la: suprafața dată în folosință; suma plății de locațiune stabilită; calculele efectuate). În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, nu a expediat notificări de înștiințare a chiriașilor despre onorarea obligației de achitare a chiriei pentru folosința terenului. Acțiuni în judecată nu au fost înaintate în anul 2024.

8) 43 contracte semnate cu persoanele fizice. Anii de perfectare a contractelor: 1998; 2010; 2013 - 2018. Termenul de valabilitate al contractelor: până la reconstrucția cartierului (1 caz); 2026; 2024 (5 contracte); 2023 (3 contracte); 2022 (19 contracte); 2021 (7 contracte); 2020 (7 contracte). Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Destinația de folosință a terenului, pentru: grădinarit. Suprafața terenurilor: 18.934,50 m². Plata de folosință/chiria anuală: 8.771,78 lei (calculată conform tarifelor noi din Legea nr.1308-XVI/1997). Contracte selectate pentru testare - 7 (valabile până în anul 2026 și 2024).

În anul 2024 au fost valabile 7 contracte de arendă⁴¹ a terenurilor cu suprafața totală de 3.981,0 m² și plata de chirie în sumă totală de 1.862,90 lei. Celelalte contracte (36), conform condițiilor contractelor semnate, au expirat în anii 2020 - 2023.

Contractele de arendă a terenurilor au fost semnate inițial în anii 1998 - 2018 în baza petrecerii licitațiilor cu strigare pentru obținerea dreptului de arendă a terenurilor. În baza acestor licitații, cu câștigătorii dreptului de arendă a terenurilor au fost semnate contracte. Plata de arendă a fost stabilită în baza deciziei consiliului municipal Bălți în mărime de 6,0% de la prețul normativ calculat conform prevederilor Legii nr.1308-XVI/1997 (tariful pentru o unitate grad-hectar x bonitatea 69 (pentru terenul din sectorul respectiv) x suprafața sectorului (determinată în baza planului geometric de constatare în teren)). Prin contractele de arendă a terenurilor s-a reglementat condiția că prețul normativ, care se aplică la calcularea plății de arendă anuală, poate fi modificat unilateral de către primăria mun. Bălți, în cazul modificării prevederilor actelor normative de domeniu. Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a expediat în anul 2022 înștiințări prin poștă (scrisori recomandate), prin care a informat chiriașii că plata arendei terenurilor se majorează unilateral, în legătură cu modificarea reglementărilor legale de domeniu, și a anexat la scrisori calculele noi pentru plata majorată (s-a modificat tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului, pentru o unitate grad-hectar, conform prevederilor Legea nr.1308-XVIII/1997, de la 621,05 lei la 1.130,31 lei).

Contractele de arendă a terenurilor s-au încheiat pentru perioada de un an, cu dreptul de prelungire a relațiilor de arendă din partea arendașului. Practic, pentru documentarea relațiilor și de prelungire anuală a termenului de valabilitate a arendeii s-a aplicat procedura de depunere a cererii și de semnare a acordurilor adiționale la contractele de bază (la cererea locatarului/arendașului). La situația anului 2025, deși termenul relațiilor de arendă pentru 41

⁴⁰ Î.I. „N.G.Prisacari”; Î.I. „N.E.Vole” (3 contracte pentru 3 sectoare de teren); SRL 2Centaur” (2 contracte pentru 2 sectoare de teren); SRL „Taras Scop Agro”; persoana fizică - Morcov N.B.

⁴¹ Anexa nr.1 „Informația privind Registrul contractelor de locațiune/arendă a terenurilor pentru grădini, anul 2024”.

chiriași nu a fost prelungit și contractat după anii 2020 – 2024⁴², efectiv, aceste terenuri, adiacente construcțiilor private, se administrează în continuare în scopuri agricole/grădinarit. Plata anuală (365 zile calendaristice) pentru аренда terenurilor pe 41 contracte expirate, conform condițiilor ultimilor contracte valabile, constituie suma de **8.599,57 lei**. Direcția Proprietate municipală și Relații Funciare și Primăria mun. Bălți au perfectat și expediat арендаșilor în anii 2020 - 2024, a căror contracte au expirat, avize (scrisori recomandate) prin care s-a cerut recontractarea/prelungirea termenilor de folosință a terenurilor și achitarea plății de аренда majorată, în legătură cu modificarea prețului normativ al pământului aplicat în calculul chiriei⁴³. Efectiv, recontractarea relațiilor de аренда a terenurilor cu 41 foști арендаși nu s-a efectuat în anii 2020 - 2024, aceste terenuri de fapt fiind folosite în continuare în scopuri de agricole/grădinarit până în prezent. La expirarea termenilor de аренда a terenurilor primăria mun. Bălți, în persoana Direcția Proprietate municipală și Relații Funciare, nu a documentat prin acte de predare-primire restituirea acestor terenuri din administrarea foștilor арендаși a căror contracte au expirat în anii 2020 – 2024.

Conform prevederilor pct.41 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”, aprobat prin decizia consiliului municipal Bălți nr.12/13 din 29.07.2022, s-a stabilit că арендаși se obligă să achite plata de аренда conform contractelor de аренда în vigoare, pentru toată perioada până la momentul reîncheierii contractelor în condițiile noului regulament (situație valabilă în anul 2025 pentru 2 contracte și în anul 2024 – pentru 7 contracte).

În anul 2024, în baza a 7 contracte de аренда valabile au fost efectuate plăți la bugetul local în sumă de **892,39 lei**, comparativ cu suma contractuală în mărime de **1.333,18 lei**, datoria la plata de аренда constituind **440,79 lei** (3 locatari⁴⁴) și supraplata – **158,40 lei** (3 locatari⁴⁵).

Totodată, 7 арендаși din cei 36, a căror contracte au expirat în anii 2020 – 2023, au efectuat plăți de аренда în anul 2024 în sumă totală de **1.898,00 lei**⁴⁶. Total, la situația din 01.01.2025, din cei 36 арендаși, a căror contracte au expirat în anii 2020 – 2023, 8 арендаși au avut înregistrate datorii în sumă totală de **906,28 lei** și 19 арендаși - plăți în avans în sumă totală de **2.553,53 lei**, fapt se denotă aparența că aceste terenuri pot fi folosite în continuare în lipsa contractelor semnate.

Asigurarea încasării datoriilor s-a efectuat de către Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare prin expedierea de notificări scrise, prin care s-a cerut achitarea datoriilor înregistrate pentru folosința terenurilor. Acțiuni în judecată cu privire la încasarea datoriilor nu au fost depuse în instanța de judecată în perioada anilor 2023 – 2024.

9) Garaje ca construcții capitale (înregistrate în registrul bunurilor imobile).

54 contracte de suprafață semnate **cu persoanele fizice, proprietari de garaje capitale** (cu membrii a 10 Cooperative de construcție a garajelor și cu persoane fizice care dețin garaje individuale pe teritoriul or. Bălți). Anii de perfectare a contractelor: 2023 – 2024 (contracte de suprafață). Termenul de valabilitate al contractelor – până în anul 2043. Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte⁴⁷.

Redevența calculată, în baza contractelor de suprafață semnate (54), pentru folosința terenurilor în anul 2024 a constituit **18.046,92 lei**. Datoriile la plata redevenței pentru folosirea terenurilor pentru anul 2024 au constituit **1.552,77 lei**. Datoriile la plata redevenței cu perioada

⁴² Expirate în anul 2020 - 7 contracte; expirate în anul 2021 - 7 contracte; expirate în anul 2022 – 19 contracte; expirate în anul 2023 - 3 contracte; expirate în anul 2024 - 5 contracte.

⁴³ Legii nr.1308-XVI/1997 modificată prin Legea nr.220 din 16.12.2021 (tariful pentru o unitate grad-hectar s-a modificat de la 621,05 lei la 1.130,31 lei).

⁴⁴ Locatarii cu contracte active în anul 2024: Voiție N.A. – 67,04 lei; Pușcaș A.G. – 394,48 lei; Lupu A.S. – 85,26 lei, total – 546,78 lei. Datoriile anterioare anului 2024 au constituit 71,13 lei (locatar Voiție N.A.).

⁴⁵ Locatarii cu contracte active în anul 2024: Bobescu I.V. – 112,31 lei; Struț A.V. – 22,63 lei; Todorencu N.N. – 23,46 lei.

⁴⁶ Locatarii a căror contracte erau expirate în anul 2024: Cucerșcaia N.M. – 189,81 lei; Grigoraș R.B. (O.I.) – 115,12 lei; Cucerșcaia N.M. – 173,89 lei; Boico S.S. – 215,98 lei; Poraico V.I. – 288,48 lei; Bejenari T.F. – 570,60 lei; Elenciuc I.M. – 344,12 lei.

⁴⁷ Anexa nr.5 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane fizice, proprietari de garaje capitale (la situația din 31.12.2024)”.

mai mare de 1 an au constituit **1.263,90 lei** (6 persoane fizice⁴⁸). În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, în scopul asigurării încasării datorilor la plata redevenței, nu a expediat notificări de înștiințare superficiarilor prin care ar fi cerut achitarea datorilor înregistrate. Acțiuni în judecată nu au fost înaintate în anul 2024.

La situația anului 2024, nu au fost semnate contracte de suprafață cu 8 proprietari de garaje capitale. Plata redevenței pentru anii 2023 – 2024 urma să constituie **3.165,58 lei**⁴⁹ (1.582,79 lei pentru fiecare an calendaristic). Deși nu au fost semnate contracte de suprafață cu privire la folosința terenurilor cu 8 proprietari de garaje capitale, 2 persoane fizice au achitat parțial redevența în anul 2024 în sumă totală de 100,00 lei, datoria la plată pentru anul 2024 constituind 147,00 lei, comparativ cu suma calculată în mărime de 247,00 lei. Totodată, aceste 2 persoane fizice au datorii la plata redevenței pentru folosința terenurilor mai mare de 3 ani în sumă totală de **8000,00 lei**⁵⁰.

Conform prevederilor art.29 alin.(2) din Legea nr.1125-XV/2002, suprafațiarul care deține suprafață legală, în temeiul art.29 alin.(1) lit.d)⁵¹ sau e)⁵², este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art.10 alin.(11) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Astfel, chiar dacă au fost perfectate 8 contractele de suprafață, primăria or. Bălți, în temeiul prevederilor art.29 alin.(2) din Legea nr.1125-XV/2002, ar fi putut notifica oficial proprietarii de garaje capitale despre obligația de a achita redevența pentru folosința terenurilor în mărimea aprobată de consiliul local al UAT mun. Bălți.

Garaje ca construcții necapitale/metalice (neînregistrate în registrul bunurilor imobile).

79 contracte de locațiune semnate **cu persoanele fizice, proprietari de garaje necapitale/metalice** (cu persoane fizice care dețin garaje individuale pe teritoriul or. Bălți). Anii de perfectare a contractelor: 2023 – 2024, 2025 (4 contracte semnate în ianuarie 2025, în baza deciziei consiliului local de autorizare a folosinței din decembrie 2024). Termenul de valabilitate al contractelor: anii 2025 – 2029. Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte⁵³.

Plata de chirie calculată, în baza contractelor de locațiune semnate (79), pentru folosința terenurilor în anul 2024 a constituit **58.032,35 lei**. Datoriile la plata de locațiune a terenurilor pentru anul 2024 au constituit **2.812,84 lei** (9 entități). Datoriile la plata de locațiune cu perioada mai mare de 1 an au constituit **2.692,38 lei** (8 persoane fizice). În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, în scopul asigurării încasării datorilor la plata de locațiune a expediat 79 de notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datorilor înregistrate. Acțiuni în judecată nu au fost înaintate în anul 2024.

Garaje ca construcții capitale și necapitale/metalice (contracte vechi, semnate până în anul 2023).

155 contracte de locațiune/suprafață semnate **cu persoanele fizice**. Anii de perfectare a contractelor: 2012 - 2022. Termenul de valabilitate al contractelor – maxim până în anul 2039.

⁴⁸ Garaj privat, 1 caz – 215,10 lei; Cooperativa de construcție a garajelor (CCG) nr.15/05, 2 cazuri – 433,34 lei; CCG „Automotor”, 1 caz – 228,38 lei; CCG nr.13, 1 caz – 201,44 lei; CCG nr.10, 1 caz – 185,64 lei.

⁴⁹ CCG „Automotor”, 1 caz – 522,64 lei; CCG nr.1/13, 1 caz – 567,62 lei; CCG nr.13, 2 cazuri – 742,56 lei; CCG nr.04/07 – 1 caz – 440,12 lei; CCG nr.10, 2 cazuri – 537,16 lei; CCG nr.4, 1 caz – 355,48 lei.

⁵⁰ CCG nr.13, 1 caz – 4.000,00 lei; CCG nr.10, 1 caz – 4.000,00 lei.

⁵¹ are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la art.29 alin.(1) lit.a) - c) din Legea nr.1125-XV/2002 - (a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat).

⁵² nu are niciun drept asupra terenului.

⁵³ Anexa nr.6 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane fizice, proprietari de garaje necapitale/metalice (la situația din 31.12.2024)”.

Locul de amplasare a terenului: pe teritoriul or. Bălți. Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte⁵⁴.

La situația anului 2024, 49 contracte de locațiune/suprafață⁵⁵ a terenurilor deja erau expirate (din anul 2018 – 2023). Deși nu au fost perfectate relațiile contractuale noi, terenurile au rămas a fi folosite în continuare de către persoanele fizice, pe ele fiind amplasate garaje ca construcții capitale sau metalice. În anul 2024, plata anuală (365 zile calendaristice) pentru locațiunea/suprafața de fapt a terenurilor pe 49 contracte expirate, conform condițiilor ultimilor contracte valabile, a constituit suma de **10.674,52 lei**. Paisprezece persoane fizice, din cele 49 a căror contracte de locațiune/suprafață au expirat, au achitat plata de folosință a terenurilor în anul 2024 în sumă totală de **2.937,94 lei**, în baza calculelor și notificărilor înaintate de către primăria mun. Bălți. Treizeci și cinci persoane fizice nu au contractat dreptul de folosință a terenurilor și nici nu au achitat plata de folosință în sumă totală de **7.195,90 lei**. Total, pentru anii 2022 – 2024, datoriile agenților economici pentru folosința terenurilor, a căror contracte erau expirate în anul 2024, au constituit suma totală de **7.252,49 lei** (30 persoane fizice).

La expirarea termenilor de locațiune a terenurilor pe care sunt amplasate garajele metalice, primăria mun. Bălți, în persoana Direcția Proprietate municipală și Relații Funciare, nu a documentat prin acte de predare-primire restituirea acestor terenuri din administrarea foștilor locatari a căror contracte au expirat în anii 2018 – 2023 (34 loturi de teren).

Datoriile la plata de locațiune/suprafață a terenurilor pentru anul 2024, inclusiv pe 49 contracte expirate, au constituit **10.055,04 lei** (51 persoane fizice). Pentru ultimii trei ani, perioada anilor 2022 - 2024, datoriile la plata de locațiune/suprafață a terenurilor au constituit **11.950,40 lei** (50 persoane fizice). În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, în scopul asigurării încasării datorilor la plata de locațiune/suprafață, a expediat 145 de notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datorilor înregistrate. A fost înaintată o singură acțiune în judecată. Pentru 9 persoane fizice plata de folosință în anul 2024 nu s-a calculat și nu s-a înregistrat datoria la plată, cauza fiind că primăria nu a putut identifica noii proprietari de garaje (7 cazuri) și că au fost înaintate 2 acțiuni civile în instanța de judecată. Totodată sunt 4 cazuri, constatate de primărie, când persoanele fizice au amplasat garaje metalice pe teren public fără decizia de autorizare a primăriei⁵⁶.

1337 contracte de locațiune/suprafață semnate cu persoanele fizice, proprietari de garaje capitale și necapitale/metalice (cu membrii a 11 Cooperative de construcție a garajelor). Anii de perfectare a contractelor: până în anul 2022. Termenul de valabilitate al contractelor – după anul 2024. Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte⁵⁷.

Datoriile la plata de locațiune/suprafață a terenurilor pentru anul 2024 au constituit **93.432,05 lei**. Datoria pentru toți anii de valabilitate a contractelor a constituit 241.632,72 lei, dintre care, pentru anii 2022 – 2024 ea a constituit **196.899,88 lei**. În anul 2024, primăria, în persoana Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare, în scopul asigurării încasării datorilor la plata de locațiune/suprafață, a expediat notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datorilor înregistrate (marea majoritate a chiriașilor).

Pentru 4 persoane fizice⁵⁸ plata de folosință a terenului în anul 2024 nu s-a calculat și nu s-a înregistrat datoria la plată, cauza fiind că primăria nu a putut identifica noii proprietari de garaje (3 cazuri de deces a proprietarilor de garaje; 1 caz când nu a putut fi identificat noul proprietar de garaj).

⁵⁴ Anexa nr.7 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane fizice, garaje capitale (suprafață) și metalice (la situația din 31.12.2024)”.

⁵⁵ 34 garaje metalice și 15 garaje capitale.

⁵⁶ str. Lesecico, 6; str. B.Glavan, 6a; str. T. Vladimirescu - str. Dosoftei .

⁵⁷ Anexa nr.7 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane fizice, garaje capitale (suprafață) și metalice (la situația din 31.12.2024)” contracte vechi – semnate din anul 2010.

⁵⁸ CCG nr.15/08 – 1 caz; CCG nr.5 – 2 cazuri; CCG nr.3 – 1 caz.

Totodată sunt 29 cazuri⁵⁹, constatate de primărie, când persoanele fizice au construit garaje pe teren public fără decizia de autorizare a primăriei și nu achită plata de folosință a terenului (chiria/redevența).

10) **3 contracte** de locațiune semnate **cu persoanele juridice**, cu destinația pentru parcuri. Anii de perfectare a contractelor: 2020, 2021, 2024. Termenul de valabilitate al contractelor 2021, 2022, 2025. Prin examinarea registrului de evidență a contractelor și dosarelor de evidență a documentelor cu privire la folosința terenurilor au fost constatate următoarele aspecte⁶⁰.

Două contracte au expirat în anul 2021 și 2022, dar în temeiul clauzei contractuale de prelungire tacită a termenului de acțiune din partea părților contractante, relațiile contractuale au continuat. Datoriile la plata de locațiune a terenurilor la 01.01.2025 au constituit 251.241,61 lei.

1. Concluzii:

1) Deși sunt reglementări legale pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat, UAT mun. Bălți în anii 2023 - 2024 nu a aplicat în tocmăi acele normative de domeniu la darea în locațiune sau suprafață a terenurilor publice. În special nu s-au aplicat prevederile art.77 din Legea nr.436-XVI/2006⁶¹ din februarie anul 2019, în privința raporturilor de arendă și locațiune și prevederile art.29 din Legea nr.1125-XV/2002 din martie anul 2019⁶², în privința raporturilor de suprafață legală (folosința terenurilor publice aferente obiectelor private). În acest context se relatează următoarele aspecte reglementate legal.

✓ Conform prevederilor art.77 alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.436-XVI/2006 arenda sau locațiunea terenurilor proprietate publică urma a fi realizată exclusiv prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

✓ Excepțiile stabilite expres prin lege se atribuie la terenurile aferente bunurilor proprietate privată, care pot fi date în folosință doar decât proprietarilor de bunuri imobile (clădiri/construcții), deoarece ele sunt necesare pentru deservirea economică și funcțională a imobilelor înregistrate în registrul bunurilor imobile. În acest context, până la data de 31.10.2023 - când a fost aprobată Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023 prin care sau declarat neconstituționale alin.(8) și alin.(11) din art.10 din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, redevența anuală pentru suprafață legală⁶³, conform prevederilor art.29 alin.(2) din Legea nr.1125-XV/2002⁶⁴, urma să constituie nu mai puțin decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art.10 alin.(11) din Legea nr.1308/1997, adică 1,5% din prețul normativ al pământului. După data de 31.10.2023, urma a fi aplicată prevederea pct.3 din Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023 prin care s-a reglementat că până la modificarea legii de către Parlament, autoritățile publice locale vor putea

⁵⁹ CCG nr.15/08 - 1 caz; CCG nr.17/09 - 1 caz; CCG nr.1/13 - 1 caz; CCG nr.3 - 11 cazuri; CCG nr.13 - 9 cazuri; CCG nr.4/07 - 3 cazuri; CCG nr.10 - 1 caz; CCG nr.4 - 1 caz.

⁶⁰ Anexa nr.12 „Registrul de evidență al terenurilor deținute în folosință de către persoane juridice cu destinația pentru parcuri (la situația din 31.12.2024)”.

⁶¹ Lege organică. Art.77 în redacția Legii nr.266 din 23.11.2018, în vigoare din 04.02.2019.

⁶² Art.29 alin.(1): Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

⁶³ art.29 alin.(1) lit.d) sau e): are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la art.29 alin.(1) lit.a) - c) din Legea nr.1125-XV/2002 (a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; nu are niciun drept asupra terenului.

⁶⁴ Lege organică.

percepe o plată anuală a arendei terenurilor aferente bunurilor proprietate privată/bunurilor privatizate care va constitui nu mai puțin de 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

După data de 01.04.2025, când art.29 alin.(2) din Legea nr.1125-XV/2002 s-a modificat prin Legea nr.59 din 20.03.2025, redevența anuală pentru suprafața legală urmează să fie nu mai mică decât valoarea de piață a terenului estimată conform raportului de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

UAT mun. Bălți în perioada anilor 2023 - 2024 nu s-a condus de aceste prevederi legale cu privire la actele juridice de dare în folosință a terenurilor publice - arenda, locațiunea sau suprafața legală.

Conform prevederilor art.10 alin.(8) din Legii nr.1308-XVI/1997, plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(9), (10) și (11). Această prevedere a fost valabilă doar până la 31.10.2023, data când această reglementare a fost declarată neconstituțională prin Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023). După data de 31.10.2023 a fost aplicabilă prevederea pct.3 din Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023⁶⁵ prin care s-a reglementat că până la modificarea legii de către Parlament, autoritățile publice locale vor putea percepe o plată anuală a arendei terenurilor aferente bunurilor proprietate privată/bunurilor privatizate care va constitui nu mai puțin de 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

De fapt, prevederile art.10 alin.(8) din Legea ordinară nr.1308-XVI/1997 au fost în contradicție cu prevederile art.29 alin.(1) și alin.(2) din Legea organică nr.1125-XV/2002, ele nefiind aplicabile relațiilor de arendă/locațiune a terenurilor aferente, urmând a fi substituite prin suprafață legală.

În cazul dării în arendă sau locațiune a terenurilor libere de construcții capitale și neafere obiectelor private/privatizate, UAT mun. Bălți a aplicat procedura licitației cu strigare de vânzare a dreptului de arendă/locațiune, care este o formă a procedurii de licitație cu strigare, reglementată prin prevederile Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009⁶⁶. În baza acestei proceduri, evaluatorul autorizat (SRL „Rilici Compani”) elaborează un raport de evaluare prin care este estimat prețul de piață al dreptului de folosință pentru sectorul de teren solicitat în folosință. Apoi, se organizează licitația cu strigare unde dreptul de arendă/locațiune se expune la concurs, iar câștigătorul licitației, în final, achită plata pentru dreptul de arendă/locațiune câștigat la licitație și plata de folosință pentru arenda/locațiunea terenului în baza contractului semnat, care este calculată maxim în mărime de 10,0% de la prețul normativ al terenului reglementat prin Legii nr.1308-XVI/1997.

Procedura licitației cu stricare de vânzare a dreptului de arendă/locațiune, aplicată de către primăria mun. Bălți, nu se corelează cu prevederile art.77 din Legea nr.436-XVI/2006. Efectiv, în temeiul prevederilor art.77 din Legea nr.436-XVI/2006, arenda sau locațiunea terenurilor libere de construcții capitale și neafere obiectelor private/privatizate urmează a fi realizată prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Astfel, plata anuală de arendă/locațiune contractată

⁶⁵ Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023 superioară actelor legislative și normative în temeiul prevederilor art.140 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova – „Legile și alte acte normative sau unele părți ale acestora devin nule, din momentul adoptării hotărârii corespunzătoare a Curții Constituționale”.

⁶⁶ Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere” (cu modificările ulterioare; în continuare – Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009). Pct.8 din Regulament: în cazurile de expunere la licitație a activelor neutilizate în activitatea întreprinderii al întreprinderilor, în vederea comercializării sau obținerii dreptului de locațiune, Comisia de licitație se instituie în modul stabilit de Regulamentul cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.480 din 28 martie 2008.

urmează să constituie prețul câștigat la licitație cu strigare, în baza raportului de evaluare prin care s-a estimat prețul de piață inițial, existent la data solicitării dreptului de folosință a terenului.

Ca exemplu, SRL „Nanu Market” pentru 0,2088 ha a câștigat dreptul de locațiune a terenului la valoarea de 250.000,00 lei (în raport cu prețul de piață expus la licitație în baza raportului de evaluare – 150.000,00 lei), sumă care au fost încasată la venitul bugetului local. Ulterior, a fost semnat contractul de locațiune pentru 5 ani cu costul chiriei în mărime de 10,0% (maxim) de la prețul normativ al pământului, ceea ce a constituit 95.723,98 lei pentru un an calendaristic, sau 478.619,90 lei pentru 5 ani. Suma totală a locațiunii pentru 5 ani și a dreptului de locațiune în mărime de 728.619,90 lei (478.619,90 lei + 250.000,00 lei) este mai mică cu 21.380,10 lei în comparație cu prețul de piață expus la licitație în baza raportului de evaluare pentru 5 ani de folosință în mărime de 750.000,00 lei (150.000,00 lei x 5 ani). Primăria or. Bălți nu are documente careva studii sau argumente, după care această metodă de dare în arendă/locațiune a terenurilor libere de construcții, în afara procedurii legale de expunere directă la licitație a costului de locațiune evaluat și a termenului chiriei, ar fi una mai eficientă din punct de vedere financiar și/sau procedural.

Ca exemplu, prin aplicarea procedurii licitației cu stricare de vânzare a dreptului de arendă/locațiune și semnarea ulterioară a contractului la preț maxim de doar 10,0% din prețul normativ al pământului, în anul 2024 au fost semnate 4 contracte de locațiune cu societățile pe acțiuni, 11 contracte – cu întreprinderile individuale; 28 contracte – cu societățile cu răspundere limitată.

Pentru unele situații, în cazul locațiunii terenurilor libere pe care sunt amplasate garaje metalice, UAT mun. Bălți nu aplică procedura licitației cu stricare de vânzare a dreptului de locațiune și semnează contractele în mod direct, cu condiția achitării plății de folosință în mărime de 10,0% din prețul normativ al pământului.

Plata pentru suprafața legală s-a stabilit de către consiliul local și contractat în baza prevederilor „Regulamentului cu privire la folosința terenurilor”, aprobat prin decizia consiliului municipal Bălți nr.12/13 din 29.07.2022. În dependență de tipul construcției, redevența anuală s-a contractat în mărime de la 1,5% până la 10,0% din prețul normativ al terenului reglementat prin Legii nr.1308-XVI/1997.

2) Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare nu ține evidența separată în registre a contractelor de arendă, locațiune și suprafață. Efectiv, evidența lor ar urma a fi efectuată separat după tipul dreptului de folosință, deoarece raporturile de arendă, locațiune și suprafață au reglementări legale și de ordin normativ intern al primăriei diferite. Raporturile de arendă și locațiune se perfectează pentru folosința terenurilor libere de construcții capitale, iar suprafața – pentru folosința terenurilor aferente construcțiilor capitale proprietate privată, care sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile. În cazul suprafeței legale, chiar dacă proprietarul bunului imobil nu exprimă intenția de a semna contractul de suprafață, autoritatea publică locală (consiliul local) poate decide stabilirea unilaterală a mărimii redevenței pentru folosința terenului și notifica subiectul de drept privat despre executarea obligației de a achita redevența stabilită.

Evidența contractelor de arendă, locațiune și suprafață, a plăților pentru folosința terenurilor și datoriilor se ține în registre electronice, în format Excel, de către specialiștii responsabili din cadrul Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți. În anul 2024, specialiștii responsabili din cadrul Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare au ținut în format electronic 10 registre de evidență a contractelor, care au inclus în sine concomitent contracte de arendă, locațiune și suprafață – total 3051 contracte. La finele fiecărui an bugetar, datele din aceste registre nu sunt adeverite prin extrase pe suport de hârtie, semnate de către specialiștii responsabili de evidența contractelor. Reieșind din această situație, nu putem confirma cu siguranță continuitatea, corectitudinea și autenticitatea absolută a datelor din aceste registre - întocmite în format Excel și desemnate de către specialiștii responsabili din cadrul primăriei.

Registrele de evidență conțin următoarele informații înscrise: codul fiscal al persoanei juridice sau numărul de identificare de stat al persoanei fizice; denumirea deținătorului dreptului

de folosință a terenului; adresa juridică sau domiciliul; numărul și data deciziei consiliului local cu privire la autorizarea folosinței terenului; adresa de amplasare a sectorului de teren; numărul cadastral al terenului; numărul și data contractului; termenul expirării dreptului de folosință; mărimea chiriei anuale pentru folosința terenului.

Monitorizarea încasării plăților pentru folosința terenurilor se face prin stocarea în dosarele de evidență a contractelor a ordinelor de plată, în cazurile când ele au fost depuse de către utilizatorii terenurilor la Ghișeul unic al primăriei, s-au prin confruntarea datelor din extrasele din conturile de venituri bugetare prezentate de către Direcția Financiar Economică a primăriei.

3) Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți, în baza prevederilor pct.8 din „Regulamentul cu privire la folosința terenurilor”, urma să realizeze următoarele competențe în domeniul aplicării superficiei legale: identificarea și evidența tuturor terenurilor grevate de suprafață legală; identificarea superficiarilor. Prin regulament s-a stipulat că aceste competențe ale Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare trebuie să fie eficiente, economice și să permită actualizarea anuală a evidenței superficiarilor/locatarilor în baza de date.

Efectiv, Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți nu a executat și documentat anual activitățile de identificare și evidență a tuturor terenurilor grevate de suprafață legală și de identificare a superficiarilor. Anume în acest sens, urma a fi documentată și periodic actualizată o listă a tuturor terenurilor grevate de suprafață legală pentru a putea acționa în privința aplicării și notificării spre plată a redevenței anuale pentru folosința terenului public.

În afară de suprafață legală, Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți ar putea monitoriza operativ și terenurile libere ale primăriei, în scopul identificării utilizării neautorizate și fără plată a terenurilor publice (extinderea neautorizată a suprafețelor deținute cu drept de folosință, folosirea neautorizată a unor terenuri publice).

În acest sens se exemplifică următoarea situații.

1) Folosirea terenurilor sub și pe lângă anexele construite lângă blocurile de locuit – (vezi imagini foto și număr cadastral: 0300206.023; 0300206.024; 0300206.013; 0300206.051; 0300206.005; 0300206.046; 0300206.016; 0300206.018; 0300206.055; 0300206.015).

2) Folosirea terenurilor pe lângă imobilele private – (vezi imagini foto și număr cadastral: 0300206.252; 0300206.096; 0300206.497; 0300209.768; 0300112.485; 0300110.500; 0300301.342; 0300301.327).

3) Folosirea terenului sub garaj metalic - vezi imagini foto și număr cadastral: 0300206.059; 0300206 – lângă 0300206.539).

4) Folosirea terenului îngrădit aferent garajelor capitale și metalic - vezi imagini foto și număr cadastral: 0300206.059).

4) La finele fiecărui an bugetar, Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți nu întocmește careva rapoarte de activitate cu referire la contractele de folosință a terenurilor, care ar conține anumite informații și date relevante, cum ar fi: numărul total al contractelor active de la începutul anului de evidență; numărul contractelor expirate la finele anului de evidență; plata de folosință încasată și datoria la plăți pentru anul curent de evidență; datoria la plăți pentru ultimii 3 ani și mai mult; măsurile întreprinse pentru a asigura încasarea datoriilor la plățile de folosință a terenurilor; starea terenurilor după expirarea contractelor (eliberarea lor de careva construcții cu caracter temporar amplasate la sol; folosința neautorizată a terenurilor după expirarea contractelor); sau alte aspecte relevante. Astfel, un control intern managerial în domeniul evidenței contractelor de folosință a terenurilor și plăților contractuale lipsește la nivel de Direcție Proprietate Municipală și Relații

Funciare, deși, conform prevederilor Legii nr.229 din 23.09.2010⁶⁷ el ar urma să fie implementat⁶⁸.

Fiecare specialist din cadrul Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți, responsabil de evidența contractelor de folosință a terenurilor din sectorul municipal încredințat, nu documentează și nu prezintă anual conducătorului un raport cu privire la sectorul încredințat.

*5) Activitatea de ținere a registrului de evidență a contractelor de folosință a terenurilor și a plăților juridice, efectiv, continuând să folosească terenurile⁶⁹. Un contract de locațiune a terenului a expirat în luna iunie anul 2023⁷⁰, iar altul în luna iunie anul 2022⁷¹, de asemenea, nefiind perfectate relațiile contractuale noi și terenul fiind folosit în continuare de către persoanele juridice. În anul 2024, plata anuală (365 zile calendaristice) pentru locațiunea de fapt a terenurilor pe 7 contracte expirate, conform condițiilor ultimilor contracte valabile, a constituit suma de suma de **8.511,14 lei**. Patru agenți economici, din cei 7 a căror contracte de locațiune au expirat, au achitat plata de folosință a terenurilor în anul 2024 în sumă totală de **8.049,87 lei**, în baza calculului și notificărilor înaintate de către primăria mun. Bălți. Trei agenți economici nu au contractat dreptul de folosință a terenurilor și nici nu au achitat plata de folosință în sumă totală de **461,27 lei**. Total, pentru anii 2022 – 2024, datoriile agenților economici pentru folosința terenurilor, a căror contracte erau expirate în anul 2024, au constituit suma totală de **1.027,10 lei** (3 entități). La expirarea termenilor de locațiune a terenurilor Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare, nu a documentat prin acte de predare-primire restituirea acestor terenuri din administrarea foștilor locatari a căror contracte au expirat în anii 2022 – 2024.*

Registrul de evidență a contractele semnate cu societățile pe acțiuni:

- Cinci contracte de locațiune a terenurilor au expirat în anul 2024 (luna - 03; 05; 06 (2 contracte); 09). La momentul expirării contractelor nu s-au perfectat relațiile contractuale noi, persoanele juridice, efectiv, continuând să folosească terenurile⁶⁹. Un contract de locațiune a terenului a expirat în luna iunie anul 2023⁷⁰, iar altul în luna iunie anul 2022⁷¹, de asemenea, nefiind perfectate relațiile contractuale noi și terenul fiind folosit în continuare de către persoanele juridice. În anul 2024, plata anuală (365 zile calendaristice) pentru locațiunea de fapt a terenurilor pe 7 contracte expirate, conform condițiilor ultimilor contracte valabile, a constituit suma de suma de **8.511,14 lei**. Patru agenți economici, din cei 7 a căror contracte de locațiune au expirat, au achitat plata de folosință a terenurilor în anul 2024 în sumă totală de **8.049,87 lei**, în baza calculului și notificărilor înaintate de către primăria mun. Bălți. Trei agenți economici nu au contractat dreptul de folosință a terenurilor și nici nu au achitat plata de folosință în sumă totală de **461,27 lei**. Total, pentru anii 2022 – 2024, datoriile agenților economici pentru folosința terenurilor, a căror contracte erau expirate în anul 2024, au constituit suma totală de **1.027,10 lei** (3 entități). La expirarea termenilor de locațiune a terenurilor Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare, nu a documentat prin acte de predare-primire restituirea acestor terenuri din administrarea foștilor locatari a căror contracte au expirat în anii 2022 – 2024.

- Un contract de locațiune a terenului, semnat cu persoana juridică (S.A. „Incomlac”) în anul 2011, este valabil până la momentul executării reconstrucției obiectului comercial existent. Efectiv, pe parcursul a 14 ani, până în anul 2025, obiectul comercial existent nu a fost reconstruit și primăria nu deține informația cu privire la faptul cât timp vor continua relațiile de locațiune a terenului în cazul în care agentul economic nu exprimă clar intenția de a reconstrui imobilul deținut în proprietate.

Registrul de evidență a contractele semnate cu întreprinderile individuale:

- La situația anului 2024, 26 contracte de locațiune/superficie a terenurilor deja erau expirate⁷², dintre care: în anul 2013 – 1 contract; în anul 2020 – 3 contracte; în anul 2021 – 5 contracte; în anul 2022 – 3 contracte; în anul 2023 – 6 contracte; anul 2024 – 9 contracte (lunile - 02, 03, 05 și 06). Deși nu au fost perfectate relațiile contractuale noi, terenurile au rămas a fi folosite în continuare de către persoanele juridice. În anul 2024, plata anuală (365 zile calendaristice) pentru locațiunea/superficie de fapt a terenurilor pe 26 contracte expirate, conform condițiilor ultimilor contracte valabile, a constituit suma de 142.753,56 lei. Doisprezece agenți

⁶⁷ Legea nr.229 din 23.09.2010 „Privind controlul financiar public intern” (cu modificările ulterioare; în continuare - Legea nr.229 din 23.09.2010).

⁶⁸ Art.7: Obiecte ale controlului intern managerial sunt toate sistemele, procesele și activitățile din cadrul domeniului de responsabilitate al entității publice.

⁶⁹ S.A. „Drum Bun” (teren pentru colectarea deșeurilor menajere); S.A. „Agroprod” (2 terenuri - teren sub rampă la obiectul comercial, teren sub pavilionul comercial); S.A. „Basarabia - Nord” (teren adăugător pentru reconstrucția chioșcului comercial); S.A. „Incomlac” - teren pentru reconstrucția pavilionului existent.

⁷⁰ S.A. „Banca de Finanțe și Comerț” - teren pentru amplasarea steagurilor de firmă.

⁷¹ S.A. „Combinatul de pâine din Bălți” - teren sub chioșc comercial.

⁷² Contractate cu Întreprinderi Individuale.

economici, din cei 26 a căror contracte de locațiune/superficie au expirat, au achitat plata de folosință a terenurilor în anul 2024 în sumă totală de 55.598,31 lei, în baza calculului și notificărilor înaintate de către primăria mun. Bălți. Paisprezece agenți economici nu au contractat dreptul de folosință a terenurilor și nici nu au achitat plata de folosință în sumă totală de 79.606,62 lei. Total, pentru anii 2022 – 2024, datoriile agenților economici pentru folosința terenurilor, a căror contracte erau expirate în anul 2024, au constituit suma totală de 205.008,06 lei (18 entități). La expirarea termenilor de locațiune a terenurilor Direcția Proprietate municipală și Relații Funciare, nu a documentat prin acte de predare-primire restituirea acestor terenuri din administrarea foștilor locatari a căror contracte au expirat în anii 2013, 2020 – 2024.

Registrul de evidență a contractele semnate cu persoanele fizice (2 registre separate – pe 461 și 334 persoane fizice):

- Prin verificările efectuate, s-a constatat că datele registrului de evidență a contractelor de locațiune pe 461 persoane fizice nu sunt autentice și nu pot fi confirmate la moment pe deplin, deoarece lipsesc dosarele de evidență a contractelor în care urmau a fi anexate următoarele documente justificative: cererea de atribuire în folosință a terenului; decizia consiliului local de autorizare a folosinței; calculele plății de locațiune, inclusiv cele modificate; acordurile adiționale/de modificare a contractelor, schița sectorului de teren; etc.

Astfel, autenticitatea și plenitudinea datelor din registrului de evidență a contractelor de locațiune pe 461 persoane fizice este afectată de următoarele situații:

- 1) În 37 de cazuri nu este înregistrată suprafața terenurilor date în locațiune.
- 2) În 18 de cazuri nu este înregistrată decizia consiliului local de autorizare a locațiunii.
- 3) În 22 de cazuri nu este înregistrată mărimea plății de locațiune.

4) 188 contracte, care conțin clauza de prelungire tacită a termenului de acțiune din partea părților contractante, au fost expirate în anii 2016 – 2024, pentru unele din ele, după expirare, fiind achitate plăți de locațiune pe altele nu (23 cazuri), prin urmare nu este autentică nici informația cu privire la suma datoriilor la plata de folosință înregistrată în registrul de evidență a contractelor.

Estimativ, la data de 01.01.2025 datoriile înregistrate la plăți au constituit 528.741,91 lei.

- Autenticitatea și plenitudinea datelor din registrului de evidență a contractelor de locațiune pe 334 persoane fizice este afectată de următoarele situații:

- 1) În 3 de cazuri nu este înregistrată suprafața terenurilor date în locațiune.
- 2) În 2 de cazuri nu este înregistrată decizia consiliului local de autorizare a locațiunii.
- 3) 46 contracte, care conțin clauza de prelungire tacită a termenului de acțiune din partea părților contractante, au fost expirate în anii 2015 (1 caz), 2019 – 2024 (în decursul anului), pentru unele din ele, după expirare, fiind achitate plăți de locațiune pe altele nu (22 cazuri), prin urmare nu este autentică nici informația cu privire la suma datoriilor la plata de folosință înregistrată în registrul de evidență a contractelor.

4) La 5 obiecte private amplasate pe teren s-a schimbat proprietarul, dar contractele existente reflectate în registrul de evidență a contractelor nu au fost modificate și semnate cu noii proprietari și plățile pentru folosința terenului nu au fost calculate.

5) În anul 2024, în registrul de evidență a contractelor s-au raportat 4 contracte care de fapt nu erau valabile, cauza fiind: terenul a fost transmis în condominiu; raporturile de folosință au fost contractate cu altă persoană; nedelimitarea sectorului de teren; refuzul autorității locale de a semna un nou contract.

Estimativ, la data de 01.01.2025 datoriile înregistrate la plăți au constituit 683.204,98 lei, datoria cea mai mare pe o persoană constituind 366.355,20 lei.

Registrul de evidență a contractele semnate cu persoanele fizice - proprietarii de apartamente/investitorii în condominiu care urmează a fi înregistrat după darea în exploatare a blocului locativ.

- Contractele de locațiune a terenului aferent la 3 blocuri de locuit multietajate⁷³ au fost semnate cu proprietarii de apartamente/investitorii în condominiu care urmează a fi înregistrat după darea în exploatare a blocului locativ, suprafața terenului aferent contractată fiind

⁷³ De pe strada Ștefan cel Mare 187 B, 187 C și 187 D – 82 de persoane fizice.

proporțională cu suprafața cotei părți private în condominiu (apartamentul, locurile de uz comun). Calculul locațiunii s-a efectuat reieșind din tariful pentru prețul normativ al pământului – 36.169,48 lei; bonitatea medie pe republică – 65 grad/hectar; coeficientul de amplasare a teritoriului – 1,12 pentru periferie; suprafața terenului – conform cotei părți în condominiu; cota plății de locațiune de la valoarea prețului normativ – 1,5%.

Cota plății de locațiune de la valoarea prețului normativ în mărime de 1,5% s-a aplicat neîntemeiat în temeiul prevederilor art.10 alin.(11) din Legea nr.1308-VIII/1997, care era în vigoare până la data de 31.10.2023, când a fost abrogat prin Hotărârea Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023, deoarece aceste reglementări erau aplicabile doar pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate și nu private.

În cazul dat, conform prevederilor art.10 alin.(8) din Legea nr.1308-XVI/1997, pentru terenul aferent obiectului construit în baza contractului de investiții în construcții plata de locațiune urma să constituie minim 2,0% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă. În comparație cu plata de locațiune a terenului aferent contractată (17.619,64 lei), total, pentru 1,5 ha plata de locațiune în mărime de 2,0% din prețul normativ al pământului urma să constituie **24.509,24 lei**, sau **cu 6.889,60 lei** mai mult (tariful pentru prețul normativ al pământului – 36.169,48 lei x bonitatea medie pe republică – 65 grad/hectar x coeficientul de amplasare a teritoriului – 1,12 x suprafața terenului – 0,4654 ha (4.654,52 m²) x 2,0%).

Registrul de evidență a contractelor semnate cu persoanele juridice pe termen nedeterminat, până la reconstrucția cartierului și valorificării terenurilor libere de către primărie.

- Trei contracte raportate⁷⁴ în registrul de evidență a contractelor din zona de reconstrucție viitoare nu sunt autentice, pentru terenurile date fiind semnate alte 3 contracte noi în anul 2023 și evidența contractelor fiind dusă în alt registru de evidență (pe Întreprinderi Individuale). Respectiv și datoriile la plata chiriei înregistrate/raportate în registrul de evidență a contractelor la data 01.01.2025 în sumă de 3.867,42 lei (1 caz din trei) și plata în avans în sumă de 2.321,12 lei (1 caz din 3) nu sunt autentice.

Pentru 7 chiriași/persoana juridică⁷⁵ a terenurilor înregistrați în registrul de evidență a contractelor lipsesc dosarele de evidență în care urmau a fi incluse toate documentele aferente relațiilor de locațiune începând cu anul 2000 și 2002, când au fost semnate contractele de bază (cererea de atribuire în folosință a terenului; decizia consiliului local de autorizare a folosinței; calculele plății de locațiune, inclusiv cele modificate; acordurile adiționale/de modificare a contractelor, schița sectorului de teren; etc) Analogic, lipsește dosarul de evidență pentru o persoană fizică.

Registrul de evidență a contractelor semnate cu persoanele fizice, care folosesc unele terenuri adiacente gospodăriilor în scopuri de grădinărit.

- 7 arendași din cei 36, a căror contracte au expirat în anii 2020 – 2023, au efectuat plăți de arendă în anul 2024 în sumă totală de **1,898,00 lei**⁷⁶. Total, la situația din 01.01.2025, din cei 36 arendași, a căror contracte au expirat în anii 2020 – 2023, 8 arendași au avut înregistrate datorii în sumă totală de **906,28 lei** și 19 arendași - plăți în avans în sumă totală de **2.553,53 lei**, fapt se denotă aparența că aceste terenuri pot fi folosite în continuare în lipsa contractelor semnate.

Auditor public principal



I. Lungu

⁷⁴ Contractele semnate cu: Î.I. „Anastasia Ștefanchi”; Î.I. „Epure V.A.”; Î.I. „Grosu C.G.”.

⁷⁵ Î.I. „N.G.Prisacari”; Î.I. „N.E.Vole” (3 contracte pentru 3 sectoare de teren); SRL 2Centaur” (2 contracte pentru 2 sectoare de teren); SRL „Taras Scop Agro”; persoana fizică - Morcov N.B.

⁷⁶ Locatarii a căror contracte erau expirate în anul 2024: Cucerscaia N.M. – 189,81 lei; Grigoraș R.B. (O.I.) – 115,12 lei; Cucerscaia N.M. – 173,89 lei; Boico S.S. – 215,98 lei; Poraico V.I. – 288,48 lei; Bejenari T.F. – 570,60 lei; Elenciu I.M. – 344,12 lei.

Raport de specialitate

La proiectul deciziei Consiliului mun. Bălți
*Cu privire la aprobarea Planului de acțiuni de remediere a deficiențelor
constatate de către Curtea de Conturi conform Hotărîrii nr.64 din 30.07.2025*

Proiectul dat de decizie este perfectat în conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. n⁴) din Legea RM privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art.35 alin.(3) din Legea RM privind finanțele publice locale nr. 397-XV din 16.10.2003, art.37 din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a RM nr. 260 din 07.12.2017, în scopul asigurării implementării recomandărilor înaintate de Curtea de Conturi conform Hotărîrii nr.64 din 30.07.2025, Raportului de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.

Luînd în considerație necesitatea implementării acțiunilor de remediere considerăm posibil de a examina și aproba proiectul de decizie dat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șef a DPM și RF



Veaceslav Fusu

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

**„Cu privire la aprobarea Planului de acțiuni de
remediere a deficiențelor constatate de către Curtea
de Conturi conform Hotărârii nr.64 din 30.07.2025”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Autor proiect – Direcția proprietate municipală și relații funciare

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

Asigurarea implementării recomandărilor înaintate de Curtea de Conturi conform Hotărârii nr. 64 din 30.07.2025, Raportului de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Se ia act de constatările din raportul de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi a Republicii Moldova nr. 64 din 30.07.2025.

2. Se aprobă planul de acțiuni privind remediere a deficiențelor constatate în raportul de audit sus menționat, conform anexei.

3. Primarul mun.Bălți, să asigure executarea planului de acțiuni și informarea Curții de Conturi în termeni stabiliți, cu privire la realizarea recomandărilor.

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. n⁴) 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: ...

n⁴) audiază rezultatele auditurilor publice externe și recomandările Curții de Conturi;”.

Legea privind finanțele publice locale nr. 397-XV din 16.10.2003, care la art. 35 alin. (3) prevede următoarele:

„Articolul 35. Controlul asupra procesului de elaborare și execuție a bugetelor locale

(1) Ministerul Finanțelor și/sau direcția finanțe sînt în drept să efectueze controale tematice privind corectitudinea elaborării și execuției bugetelor locale.

(2) Inspectările/controalele asupra execuției bugetelor locale se efectuează periodic de către Inspectoratul Control Financiar de Stat.”

(3) Rezultatele inspectărilor/controalelor execuției bugetelor locale sînt examinate de cître autoritățile reprezentative și deliberative respective, cu adoptarea deciziilor corespunzătoare și publicarea lor în mod obligatoriu.”

Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova nr. 260 din 07.12.2017, care la art. 37 prevede următoarele:

„Articolul 37. Implementarea recomandărilor

(1) Entitățile auditate și alte instituții vizate în raportul auditorului sunt obligate, în termenul stabilit de cître Curtea de Conturi, să raporteze despre implementarea recomandărilor din raportul auditorului sau despre motivele pentru care acestea nu au fost implementate.

(2) Curtea de Conturi stabilește termene concrete de raportare privind implementarea recomandărilor înaintate în funcție de complexitatea măsurilor ce urmează a fi luate întru implementarea acestora.

(3) Curtea de Conturi asigură monitorizarea implementării recomandărilor.”

Avînd 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

20.03.2026

