



**DECIZIA**  
**РЕШЕНИЕ**

№ \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 2026 г.

Проект  
Перевод

О согласии на регистрацию хозяйственных пристроек расположенных на земельном участке по ул. \_\_\_\_\_, с кадастровым номером - \_\_\_\_\_

На основании ст. 14 ч. (2) лит. b), d) и ч. (3) Закона Республики Молдова № 436/2006 «О местном государственном управлении», в соответствии со ст. 387 ч. (4) и ч. (5) Градостроительного и Строительного Кодекса Республики Молдова № 434/2023, ст. 10 и ст. 118 Административного кодекса Республики Молдова, ст. 438 Гражданского кодекса Республики Молдова, ст. 16 и ст. 38 Закона № 1543/1998 «О кадастре недвижимого имущества», а также на основании заявления \_\_\_\_\_, поданного \_\_\_\_\_, собственником хозяйственных пристроек, расположенных на земельном участке частной собственности с кадастровым номером \_\_\_\_\_, по адресу ул. \_\_\_\_\_, рассмотрев представленные материалы и рекомендации земельной комиссии от 25.02.2026 г.,-

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Дать согласие на регистрацию в Реестре Недвижимого Имущества, хозяйственных пристроек возведенных без соблюдения нормативных отступов от границ участка, расположенных на земельном участке частной собственности с кадастровым номером \_\_\_\_\_, по адресу ул. \_\_\_\_\_, а именно:
  - хозяйственной пристройки (летняя кухня) площадью 29,7 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером \_\_\_\_\_;
  - хозяйственной пристройки (кладовая/сарай) площадью 19,1 м<sup>2</sup> с кадастровым номером \_\_\_\_\_.
2. Собственник сооружений несет полную юридическую, техническую и гражданскую ответственность за возможные последствия размещения сооружений без соблюдения нормативных отступов, установленных градостроительной документацией и действующими техническими нормативами в строительстве.
3. Настоящее решение не затрагивает имущественные права третьих лиц.
4. Настоящее решение может быть обжаловано в суде Бэлць (местонахождение: 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 специализированную консультативную комиссию по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды.

Председательствующий на III  
очередном заседании Совета  
муниципия Бэлць

Контрассигнует:  
Секретарь Совета  
муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

## Raport de specialitate

La proiectul deciziei Consiliului mun. Bălți

„Cu privire la acordul pentru înregistrarea construcțiilor accesorii amplasate pe terenul din [REDACTED] cu numărul cadastral [REDACTED]

Proiectul de decizie este elaborat în temeiul art.14 alin.(2) lit.b), lit.d) și alin.(3) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, care conferă consiliului municipal competența de a decide asupra administrării teritoriului și asupra modului de utilizare a bunurilor imobile din unitatea administrativ-teritorială.

Inițiativa examinării proiectului rezultă din cererea nr. T-47/23 din 15.01.2026, depusă de cet. [REDACTED] proprietar al construcției amplasate pe terenul cu numărul cadastral [REDACTED] situat în mun. Bălți, str. [REDACTED] precum și din materialele prezentate.

În conformitate cu art.387 alin.(4) și alin.(5) din Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova, amplasarea construcțiilor fără respectarea retragerilor normative de la limitele terenului poate fi admisă cu acordul autorității administrației publice locale competente, cu condiția respectării interesului public, a normelor tehnice și a drepturilor proprietarilor terenurilor învecinate.

Totodată, potrivit art.438 din Codul civil al Republicii Moldova, exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile se realizează cu respectarea limitărilor stabilite de lege și fără prejudicierea drepturilor altor persoane. Conform art.16 și art.38 din Legea nr.1543/1998 ”cadastrului bunurilor imobile”, actele autorităților administrației publice locale constituie temei pentru actualizarea și înregistrarea bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile.

Prin proiectul de decizie se propune acceptarea amplasării și acordarea consimțământului pentru menținerea construcției, după cum urmează

- [REDACTED] – clădire accesorie (bucătărie de vară) cu suprafața de 29,7 m<sup>2</sup>;
- [REDACTED] – clădire accesorie (foișor, șură, magazie) cu suprafața de 19,1 m<sup>2</sup>., edificată pe terenul proprietate privată menționat, cu stabilirea responsabilității proprietarului pentru respectarea normelor tehnice, sanitare și antiincendiar și fără a aduce atingere drepturilor patrimoniale ale terților.

Având în vedere temeiurile legale invocate, materialele examinate și recomandările comisiei funciare din 25.02.2026, proiectul de decizie întrunește condițiile legale pentru a fi propus spre examinare către Consiliul municipal Bălți.

Șef adjunct a DPM și RF

[REDACTED] Bacioi Diana

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

**„Cu privire la acordul privind edificarea construcțiilor fără respectarea  
retragerilor normative de la limitele terenului din [redacted]  
numărul cadastral [redacted]**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Autor proiect – Direcția proprietate municipală și relații funciare

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

1. Cererea nr. T-47/23 din 15.01.2026 depusă de [redacted] proprietar al construcțiilor amplasate pe terenul cu numărul cadastral [redacted] situat pe str. [redacted]
2. Recomandările comisiei funciare din 25.02.2026.

***Principalele prevederi ale proiectului de decizie:***

1 Se acceptă amplasarea și se acordă consimțământul pentru edificarea și menținerea construcțiilor amplasate fără respectarea retragerilor normative de la limita terenului învecinat cu drumul public, situate pe terenul proprietate privată cu numărul cadastral [redacted] amplasat pe [redacted] și anume, construcțiile cu numărul cadastral:

- [redacted] – casă de locuit individuală cu suprafața de 96,2 m<sup>2</sup>;
- [redacted] – clădire accesorie (bucătărie de vară) cu suprafața de 29,7 m<sup>2</sup>;
- [redacted] – clădire accesorie (foișor, șură, magazie) cu suprafața de 19,1 m<sup>2</sup>;

2. Prezenta decizie constituie temei pentru perfectarea documentației cadastrale și pentru solicitarea înregistrării bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, în condițiile legislației în vigoare.

3. Edificarea și exploatarea construcției menționate se admite cu condiția respectării normelor de securitate tehnică, sanitară, antiincendiară și a altor cerințe prevăzute de legislația în vigoare.

4. Proprietarul construcției poartă întreaga responsabilitate juridică, tehnică și civilă pentru consecințele ce pot rezulta din amplasarea construcțiilor fără respectarea retragerilor normative stabilite de documentația urbanistică și normativele tehnice în vigoare.

5. Prezenta decizie nu aduce atingere drepturilor patrimoniale ale terților și nu substituie alte autorizații sau acte permissive prevăzute de legislația în vigoare.

***Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:***

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. 14 alin. (2) lit. b)-d) și alin. (3) prevede următoarele:

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

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

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

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

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

(3) Consiliul local realizează și alte competențe stabilite prin lege, prin statutul satului (comunei), orașului (municipiului) ori prin regulamentul consiliului.”.

Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023, care la art. 387 alin.

(4) și (5) prevede următoarele:

„Articolul 387. Acțiunile solidare ...

(4) Construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire și/sau a documentației de proiect, care, la data de 30 ianuarie 2024, erau funcționale, și anume casele individuale cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, din teritoriul intravilan al localităților și anexele gospodărești care pot constitui obiect independent al înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile, situate în limitele terenului pe care sunt amplasate casele individuale înregistrate, din teritoriul intravilan al localităților, executate după anul 1996, precum și casele de vacanță cu cel mult două etaje, cu anexele gospodărești, construite pe terenurile întovărășirilor pomicole, și anexele gospodărești, situate pe terenurile întovărășirilor pomicole în limitele terenului pe care sunt amplasate casele de vacanță înregistrate, se înregistrează în Registrul bunurilor imobile în următoarele condiții:

a) în baza declarației, autentificate notarial, a proprietarului construcției de asumare a răspunderii personale privind corespunderea construcției respective cu cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor prevăzute de actele normative și de asumare a răspunderii pentru asigurarea integrității construcției în cauză pe întreaga durată a termenului de exploatare, precum și în baza acordurilor, autentificate notarial, ale proprietarilor terenurilor învecinate în cazul nerespectării retragerii normative față de limitele terenului. Declarația prevăzută de prezenta literă este însoțită de certificatul privind edificarea construcției, emis de către autoritatea administrației publice locale în care sunt incluse informațiile privind condițiile stipulate la alin.(5);

b) concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, subcapitolul III al Registrului bunurilor imobile se completează cu notarea: "Bunul imobil este construit în lipsa documentației de urbanism ori cu abateri de la documentația de urbanism și/sau normativele tehnice în construcții.". Notarea în cauză nu poate fi radiată pe durata de existență a bunului imobil;

c) proprietarul poartă răspundere civilă, contravențională sau penală, după caz, pentru eventuale prejudicii cauzate persoanelor terțe pe durata ciclului de viață a construcției respective;

d) modelul declarației și al certificatului privind edificarea construcției, indicate la lit.a), se aprobă de către autoritatea administrativă centrală care asigură realizarea politicii de stat în domeniul geodeziei, cartografierii și cadastrului;

e) în cazul în care consiliul local nu a aprobat nicio taxă pentru emiterea certificatului privind edificarea construcției, acesta se eliberează gratuit. Lipsa unei decizii în acest sens nu poate constitui temei pentru refuzul emiterii certificatului privind edificarea construcției.

(5) Este interzisă înregistrarea, conform prevederilor alin.(4), a caselor individuale, a caselor de vacanță și a anexelor gospodărești în următoarele cazuri:

a) construcția este executată în zonă inundabilă sau în zonă cu riscuri de alunecări de teren;

b) construcția este executată în zonă protejată și nu există acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată;

c) construcția este executată în zona de protecție a drumului sau a rețelelor edilitare (inginerești) și nu există acordul entităților responsabile;

d) construcția este executată fără acordul scris al proprietarului – în cazul în care proprietarul construcției nu deține drept de proprietate asupra terenului respectiv;

e) lipsa declarației și, după caz, a acordurilor, autentificate notarial, prevăzute la alin.(4) lit.a).”

Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, care la art. 16 și 38 prevede următoarele:

„Articolul 16. Identificarea bunului imobil

(1) Identificarea bunului imobil constă în:

a) identificarea amplasamentului bunului imobil și verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentația cadastrală existentă – în cazul bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile;

b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(2) Identificarea bunului imobil se realizează în baza documentelor privind atribuirea bunului imobil, a documentației cadastrale, a extraselor din registrul bunurilor imobile și a planurilor cadastrale.

(3) La finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmește actul de constatare pe teren, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, care să conțină informații despre măsura în care datele corespund și, în cazul depistării unor necorespunderi, despre modul de înlăturare a acestora. ...

Articolul 38. Rectificarea, modificarea și corectarea erorilor materiale

(1) Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau

în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolabilitate, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

(2) Dacă acțiunea în rectificare sau acțiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-a admis acțiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimțământul titularilor lor.

(3) Rectificarea registrului prin înregistrarea dreptului de proprietate în devălmășie, dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soți, se va putea face la cererea soțului, cu prezentarea consimțământului autentificat notarial sau exprimat în declarația, semnată în fața registratorului, a soțului al cărui drept este înregistrat. Registratorul va decide rectificarea dacă din conținutul certificatului de căsătorie, corelat cu situația juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar, conform legii, nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului indicat în actul justificativ.

(4) În cazul în care, la cererea persoanei interesate, prin hotărâre judecătorească, s-au stabilit cotele-părți în bunul comun, modificarea înscrierilor se va putea face, la cererea persoanei interesate, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părți.

(5) În cazul în care a fost notat antecontractul, iar ulterior se încheie contractul definitiv, beneficiarul antecontractului poate cere rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului său și radierea drepturilor înregistrate după notarea antecontractului ale terților persoane, care nu puteau înregistra dreptul fără consimțământul beneficiarului dacă acesta deținea dreptul său la data înregistrării lor.

(6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive.

(7) Dacă dreptul se stinge în urma rezoluției unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea.

(8) Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinației, modificarea suprafeței bunului imobil și a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum și a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existența acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor

se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislație.

(9) Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greșeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.”

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

Șef adjunct Direcție juridică



Oleg Leahu

09.03.2026