



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

nr. _____
din _____ 2026

Proiect

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

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 Hotărârii nr. 64 din 30.07.2025 „Cu privire la raportul de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale”, -

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se ia act de 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.
4. Prezenta decizie poate fi contestată la Judecătoria Bălți (sediul central, str. Hotin, nr.43) în termen de 30 de zile de la data comunicării, potrivit prevederilor Codului administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018.
5. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiilor consultative de specialitate pentru activități economico-financiare, pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului, pentru drept și disciplină.

Președintele ședinței a IV
ordinare a Consiliului
municipal Bălți

Contrasemnează:
Secretara Consiliului
municipal Bălți

Irina Serdiuc

Anexa
la decizia Consiliului mun.Bălți
nr. ____ din ____ 2026

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 implințirea recomandărilor de audit	Termenul implințirii	Structurile responsabile
1.	Să asigure uniformitatea procesului de atribuire 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 obiect este constituirea sectoarelor 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 2. indicarea datelor privind termenul contractului de arendă, 3. bonitatea terenurilor, suprafața acestora, precum și a altor 4. date relevante (4.2.7).	1. Implementarea 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



CURTEA DE CONTURI A REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE A nr. 64

din 30 iulie 2025

cu privire la Raportul de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale*

Curtea de Conturi, cu prezența dnei Victoria Butmalai, consultantă principală în Direcția administrație publică centrală, Cancelaria de Stat; dnei Elvira Pluta, șefă adjunctă a Direcției administrarea bunurilor imobile și relații funciare, Agenția Proprietății Publice; dlui Ivan Danii, Director general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru; dlui Radu Chilaru, Director al Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile; dnei Iuliana Palade, manager de proiect al Unității de implementare a Proiectului Înregistrare și Evaluare Funciară; dlui Vitalie Balan, Viceprimar al municipiului Bălți; dnei Lilia Pilipețchi, Primăriță a municipiului Soroca; dlui Alexandr Severin, Primar al orașului Fălești; dlui Adrian Belei, Primar al orașului Cupcini; dlui Victor Artamaniuc, Primar al orașului Ocnita; dlui Dmitrii Zavroțchii, Primar al orașului Otaci; dlui Alexandr Vornicu, Primar al orașului Stăuceni; dlui Iuri Onofriiciuc, Primar al orașului Vadul lui Vodă; dlui Simion Tatarov, Primar al orașului Rezina; dlui Ruslan Coroi, Viceprimar al orașului Căușeni; dlui Piotr Pușcari, Primar al orașului Basarabeasca; dnei Irina Ursu, Viceprimăriță a satului Corlăteni; dlui Sergiu Gorceac, Primar al satului Suruceni; dlui Andrei Covali, Primar al satului Nimoreni, precum și a altor persoane cu funcții de răspundere, în cadrul ședinței video, călăuzindu-se de art. 3 alin. (1), art. 5 alin. (1) lit. a), art. 31 alin.(1) lit. b) și alin. (6), art. 32 alin. (6) lit. e) din Legea privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova¹, a examinat Raportul de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.

Misiunea de audit public extern a fost realizată conform Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2025², având drept scop evaluarea conformității administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale în raport cu prevederile cadrului normativ aplicabil.

Auditul public extern a fost planificat și s-a desfășurat în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI, aplicat de Curtea de Conturi³.

Examinând Raportul de audit, precum și explicațiile suplimentare ale persoanelor cu funcții de răspundere prezente la ședința publică, Curtea de Conturi

A CONSTATAT:

Auditul conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale a relevat, în aria de audit, multiple deficiențe sistemice și neconformități semnificative. Acestea sunt cauzate preponderent de deficiențele sistemului de

¹*în aria de audit se includ 17 UAT de nivelul întâi și UAT mun. Bălți.

Legea nr. 260/2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova (în continuare – Legea nr.260/2017).

² Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024 „Privind aprobarea Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2025”.

³ Hotărârea Curții de Conturi nr. 2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

control intern managerial, precum și de implicarea insuficientă a factorilor de decizie în exercitarea atribuțiilor funcționale, ceea ce a generat un impact negativ asupra principiilor bunei guvernări, integrității patrimoniului public și capacității de generare a veniturilor bugetare. Auditul a constatat că: (i) colaborarea precară între autoritățile implicate, întârzierile în procesul de delimitare a terenurilor și lipsa unei documentații cadastrale complete au afectat acuratețea datelor înscrise în registrul cadastral și în evidența contabilă, limitând capacitatea autorităților publice locale (APL) de a gestiona și a valorifica eficient terenurile proprietate publică; (ii) nerespectarea cadrului normativ privind atribuirea terenurilor în arendă sau folosință, neîncasarea creanțelor aferente și reflectarea necorespunzătoare a tranzacțiilor în contabilitate au determinat pierderea unor venituri potențiale estimate la 3,3 milioane lei, precum și sporirea vulnerabilităților în administrarea patrimoniului public; (iii) deși activitățile de vânzare a terenurilor nu au prezentat abateri majore, au fost identificate nereguli punctuale, ceea ce denotă deficiențe ale controlului intern și neconformități procedurale, inclusiv în evaluarea corectă a prețului și în respectarea clauzelor contractuale; (iv) schimbarea categoriei de destinație a unor terenuri s-a realizat, în anumite cazuri, cu abateri de la cerințele legale, ceea ce evidențiază un control intern insuficient și expune autoritățile la riscuri sporite privind luarea unor decizii nejustificate sau contrare prevederilor legale.

Reieșind din cele expuse, în temeiul art.6 alin.(1) lit. d), art.10 lit. a¹) și b), art.14 alin.(2), art.15 lit. d), art. 34 alin. (2¹) și art.37 alin.(2) din Legea nr.260/2017, Curtea de Conturi

HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Raportul de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, anexat la prezenta Hotărâre.
2. Prezenta Hotărâre și Raportul de audit se remit:
 - 2.1. Parlamentului Republicii Moldova**, pentru informare și examinare, după caz, în cadrul Comisiei parlamentare de control al finanțelor publice;
 - 2.2. Președintelui Republicii Moldova**, pentru informare;
 - 2.3. Guvernului Republicii Moldova, prin intermediul Cancelariei de Stat**, pentru informare și luare de atitudine în vederea monitorizării implementării recomandărilor de audit;
 - 2.4. Agenției Proprietății Publice, Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru**, pentru informare;
 - 2.5. Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile**, pentru informare și implementarea recomandării din Raportul de audit;
 - 2.6. Autorităților administrației publice locale ale mun. Bălți, mun. Soroca, or. Fălești, or. Rezina, or. Ocnîța, or. Otaci, or. Cupcini, or. Vadul lui Vodă, or. Basarabeasca, or. Căușeni, or. Stăuceni, s. Măgdăcești, s. Nimoreni, s. Suruceni, s. Corlăteni**, pentru informare și implementarea recomandărilor din Raportul de audit, cu respectarea prevederilor art.14 alin. (2) lit.n⁴) și art.30 din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală;
 - 2.7. Inspectoratului General al Poliției**, pentru examinare, conform competențelor, în special privind constatările expuse în pct. 4.2.2. din Raportul de audit, referitor la ocuparea abuzivă a terenurilor proprietate publică.
3. Se ia act de faptul că, pe parcursul misiunii de audit: **(i) 7 APL⁴** au evaluat și reflectat în evidența contabilă valoarea terenurilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile, în sumă totală

⁴ APL or. Soroca – 284,1 mil. lei, APL or. Căușeni – 255,7 mil. lei, APL or. Basarabeasca – 97,9 mil. lei, APL s. Nimoreni – 36,4 mil.lei, APL or. Cupcini – 10,7 mil. lei, APL s. Corlăteni – 5,5 mil. lei, APL s. Suruceni – 50,4 mil. lei.

de 740,7 mil. lei, și 2 APL⁵ au încasat creanțele aferente plăților pentru arendă, în valoare totală de 233,61 mii lei; **(ii)** Prin Hotărârea Guvernului nr. 215/2025 a fost completată lista terenurilor proprietate publică a statului, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019, cu 21 de terenuri delimitate în orașul Ocnița, având o suprafață totală de 25,7902 ha; **(iii)** Completarea art.8 și art.16 ale Legii nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare, propusă prin proiectul Legii nr.81/2025 pentru modificarea unor acte normative, vizează reglementarea expresă a transmiterii în folosință gratuită, de către autoritățile administrației publice locale, către operatorii care furnizează/prestează serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare a terenurilor pe care sunt amplasate rețelele și obiectivele aferente infrastructurii proprietate publică de alimentare cu apă, de canalizare și de epurare a apelor uzate, precum și a terenurilor necesare pentru efectuarea lucrărilor de construcție și/sau de exploatare a rețelilor de apă, de canalizare și de epurare a apelor uzate.

4. Prezenta Hotărâre intră în vigoare de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și poate fi contestată cu o cerere prealabilă la autoritatea emitentă în termen de 30 de zile de la data publicării. În ordine de contencios administrativ, Hotărârea poate fi contestată la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (MD-2068, mun. Chișinău, str. Kiev nr.3), în termen de 30 de zile de la data comunicării răspunsului cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia.

5. Curtea de Conturi va fi informată trimestrial, în termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei Hotărâri, despre acțiunile întreprinse pentru executarea subpunctelor 2.5. - 2.6. din prezenta Hotărâre.

6. Hotărârea și Raportul de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale se plasează pe site-ul oficial al Curții de Conturi (<https://www.ccrm.md/ro/decisions>).

Tatiana ȘEVCIUC,
Președintă

⁵ APL or. Basarabasca – 198,85 mii lei, și APL s. Măgdăcești – 34,76 mii lei.

Anexă
la Hotărârea Curții de Conturi
nr. 64 din 30 iulie 2025



CURTEA DE CONTURI A REPUBLICII MOLDOVA

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

RAPORTUL de audit al conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale*



CUPRINS

LISTA ACRONIMELOR.....	8
GLOSAR.....	8
I. SINTEZA.....	9
II. PREZENTAREA GENERALĂ.....	10
2.1. Informații generale privind domeniul administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.....	10
2.2. Cadrul normativ și instituțional al proceselor privind administrarea și valorificarea terenurilor proprietate publică.....	11
2.3. Responsabilitatea părților implicate în procesele auditate.....	13
III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI.....	14
3.1. Mandatul legal și scopul auditului.....	14
3.2. Abordarea auditului.....	14
3.3. Responsabilitatea auditorului într-un audit al conformității.....	15
IV. CONSTATĂRI.....	15
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?.....	15
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?.....	23
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?.....	34
4.4. Autoritățile publice locale au respectat cerințele cadrului normativ și procedural în procesul de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor?.....	36
V. CONCLUZIA GENERALĂ.....	40
VI. RECOMANDĂRI.....	41
SEMĂNTURILE ECHIPEI MISIUNII:.....	42
Anexa nr. 1.....	43
Raioanele în care au fost contractate lucrări cadastrale cu privire la înregistrarea primară a bunurilor imobile.....	43
Anexa nr.2.....	44
Informații privind contractele încheiate pentru lucrările de delimitare și de înregistrare a bunurilor.....	44
Anexa nr.3.....	45
Sfera și abordarea auditului.....	45
Anexa nr. 4.....	55
Bunuri delimitate, recepționate, dar neevidențiate juridic în RBI, APL or. Ocnița.....	55
Anexa nr.5.....	56
Informația privind terenurile înregistrate în Cadastrul funciar și RBI la situația din 01.01.2025. ...	56

LISTA ACRONIMELOR

APL	Administrația publică locală
ASP	Agencia Servicii Publice
APP	Agencia Proprietății Publice
AGCC	Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru
HG	Hotărârea Guvernului
HCC	Hotărârea Curții de Conturi
PUZ	Plan Urbanistic Zonal
PÎEF	Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară
IP CBI	Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
OMF	Ordinul ministrului finanțelor
RBI	Registrul bunurilor imobile
SRL	Societatea cu răspundere limitată
UAT	Unitatea administrativ-teritorială

GLOSAR

Administrația publică locală - totalitatea autorităților publice locale constituite, în condițiile legii, pentru promovarea intereselor generale ale locuitorilor unei unități administrativ-teritoriale.

Administrarea proprietății publice – activitate ce ține de exercitarea și modificarea dreptului de proprietate al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale.

Delimitarea proprietății publice – proces de delimitare a bunurilor proprietate publică în funcție de apartenență și pe domenii.

Delimitare în funcție de apartenență – procedură prin care se stabilește proprietarul bunului proprietate publică, care poate fi statul sau unitatea administrativ-teritorială.

Delimitare pe domenii – procedură prin care se stabilește domeniul public sau privat al bunurilor proprietate publică, ținând cont de prevederile legislației, de interesul public, de natura și destinația bunurilor.

Cadastrul bunurilor imobile - cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora.

Teren - parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile.

Plan cadastral - reprezentare grafică a teritoriului, conținând date despre amplasamentul, hotarele și numerele cadastrale ale terenurilor, precum și alte date.

Plan geometric - document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografo-geodezice și cartografice, în care se indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta.

Număr cadastral - număr individual, irepetabil pe teritoriul țării, al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislație și se păstrează pe toată perioada de existență a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic.

Dosar cadastral - colecție sistematizată de documente ce confirmă drepturile de scheme, planuri, schițe și de alte documente referitoare la fiecare bun imobil.

Registrul bunurilor imobile - sistem de înscrieri, efectuate conform legii, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație.

Superficie – dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

Creanță - drept pe care îl are creditorul asupra unei sume de bani ce i se datorează.

I. SINTEZA

Terenurile aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale constituie o componentă esențială a patrimoniului public, având un rol strategic în susținerea dezvoltării economice locale și consolidarea autonomiei financiare. Administrarea corectă și valorificarea eficientă a acestora, în conformitate cu prevederile legale, oferă APL posibilitatea de a genera venituri proprii, de a sprijini proiecte de infrastructură și urbanism și de a proteja interesul public.

Având în vedere impactul direct al acestei tematici asupra comunităților locale, precum și asupra încrederii cetățenilor în autoritățile publice, Curtea de Conturi a considerat necesară evaluarea conformității proceselor de administrare și valorificare a terenurilor proprietate publică a UAT. Deficiențele sistemice în procesele de înregistrare, evidență și transmitere a drepturilor pot genera pierderi de venituri, utilizarea neautorizată a bunurilor publice și afectarea transparenței în gestiunea patrimoniului public.

Această misiune de audit răspunde interesului legitim al societății, Parlamentului și al altor părți interesate de a fi asigurată o gestiune responsabilă, transparentă și eficientă a resurselor funciare. Prin identificarea deficiențelor și formularea unor recomandări, auditul urmărește nu doar constatarea abaterilor de la cadrul legal, ci și sprijinirea autorităților locale în consolidarea capacităților administrative și a mecanismelor de control intern, în vederea unei utilizări durabile și eficiente a patrimoniului funciar în beneficiul comunităților locale și al unei dezvoltări teritoriale echilibrate.

Misiunea de audit a fost realizată în baza Programului activității de audit pe anul 2025⁶, având ca scop evaluarea conformității administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale în corespundere cu cadrul legal și reglementările aplicabile.

Auditul public extern s-a desfășurat în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI, aplicat de Curtea de Conturi (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000⁷), precum și cu cadrul de reglementare intern, prin aplicarea angajamentului de raportare directă și oferirea unei asigurări limitate. Probele de audit au fost acumulate la Ministerul Finanțelor, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Unitatea de implementare a Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară, 17 UAT de nivelul I⁸ și la UAT mun. Bălți.

Procesul de administrare și valorificare a terenurilor include mai multe componente esențiale, analizate în cadrul prezentului Raport de audit, și anume: delimitarea terenurilor proprietate publică, vânzarea-cumpărarea acestora, darea în arendă/locățiune și schimbarea categoriei de destinație. Procesul de delimitare a proprietății publice este reglementat de Legea nr. 29/2018 și coordonat la nivel național de către Agenția Proprietății Publice, iar executarea tehnică este realizată de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile. În vederea susținerii acestui proces, a fost aprobat un program de stat pentru anii 2019–2026, finanțat din bugetul public și sprijinit de parteneri externi, inclusiv de Banca Mondială. Procesul de înstrăinare, dare în arendă și de schimbare a destinației terenurilor a fost reglementat de Legea nr. 1308/1997 și Codul funciar nr. 828/1991, gestionat de APL în calitate de administratori ai bunurilor publice, dar inițiat de persoanele fizice și juridice interesate. Aceste proceduri vizează inclusiv terenurile

⁶ Programul activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2025, aprobat prin Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024.

⁷ HCC nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”, modificată prin HCC nr.42 din 26.07.2024.

⁸ or. Fălești, mun. Soroca, or. Rezina, or. Ocnița, or. Otaci, or. Cupcini, or. Vadul lui Vodă, or. Basarabeasca, or. Căușeni, c. Stăuceni, s. Măgdăcești, s. Nimoreni, s. Suruceni, s. Corlăteni, or. Durești, com. Băcioi, com. Trușeni.

aferente bunurilor privatizate, celor private sau construcțiilor nefinalizate, precum și retragerea terenurilor din circuitul agricol.

Auditul conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate publică a UAT a constatat, în aria de audit, neconformități semnificative, cauzate de deficiențe ale sistemului de control intern managerial și de implicarea redusă a factorilor de decizie în exercitarea responsabilităților funcționale. Constatările esențiale sunt următoarele:

(i) *Nerespectarea termenelor de delimitare, colaborarea insuficientă între autorități și documentația cadastrală incompletă au împiedicat realizarea integrală a obiectivelor Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile. Ca urmare, a fost afectată acuratețea datelor din registrul cadastral și din rapoartele patrimoniale, ceea ce limitează capacitatea APL de a administra și a valorifica eficient terenurile publice. Astfel, la data de 01.01.2025, terenurile proprietate publică din cele 15 UAT auditate, cu suprafața totală de 6.007,42 ha, nu erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile, iar cele deja înregistrate nu au fost reflectate corespunzător în evidența contabilă de către APL (subcapitolul 4.1.);*

(ii) *Auditul a constatat că autoritățile publice locale nu au respectat integral cadrul normativ privind atribuirea terenurilor publice în arendă, folosință sau suprafață. În unele cazuri, terenurile au fost atribuite fără organizarea licitațiilor publice, iar controalele interne au fost insuficiente, ceea ce a dus la ratarea veniturilor pasibile încasării de circa 3,3 mil. lei. De asemenea, au fost identificate deficiențe în gestionarea contractelor, care au permis utilizarea neautorizată a terenurilor și edificarea unor construcții fără acte. În alte cazuri, autoritățile nu au întreprins măsuri eficiente pentru încasarea sumelor restante din arendă în cuantum de 3,9 mil. lei, iar înregistrarea și urmărirea restanțelor aferente a fost necorespunzătoare. Totodată, unele contracte cu durată mai mare de 5 ani nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile, ceea ce a afectând siguranța juridică a raporturilor contractuale (subcapitolul 4.2.);*

(iii) *La vânzarea terenurilor proprietate publică auditul atestă unele neconformități punctuale, care vizează următoarele aspecte: vânzarea unor terenuri care nu aveau statutul de „teren aferent obiectivului privat” la momentul tranzacției; vânzarea unor terenuri în lipsa raportului de evaluare a prețului de piață, fapt care a condiționat diminuarea veniturilor în bugetele locale cu 154,3 mii lei; lipsa unui control adecvat din partea APL asupra respectării clauzelor contractuale privind vânzarea terenurilor, ceea ce a dus la neachitarea în termen a plăților (subcapitolul 4.3.);*

(iv) *În cadrul unor APL au fost admise neconformități în procesul de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor, prin acceptarea seturilor incomplete de documente obligatorii, adoptarea deciziilor înainte de încasarea mijloacelor bănești echivalente cu pierderile cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol, neinclusiunea unor terenuri în hotarele intravilanului localității și în planul urbanistic general, precum și atribuirea neconformă a modului de folosință a terenului (subcapitolul 4.4.).*

Constatările din prezentul Raport de audit au fost comunicate și acceptate integral de către conducerea entităților vizate. Concomitent, în vederea remedierii iregularităților constatate, s-au înaintat recomandări, care au fost comunicate entităților auditate și acceptate de către conducerea acestora.

II. PREZENTAREA GENERALĂ

2.1. Informații generale privind domeniul administrării și valorificării terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale

Administrarea și valorificarea terenurilor proprietate publică locală reprezintă un proces complex, care necesită o gestionare responsabilă și transparentă, având drept scop principal îmbunătățirea calității vieții cetățenilor și dezvoltarea durabilă a comunităților locale. Pentru atingerea acestui obiectiv, este esențial ca autoritățile publice locale să asigure o evidență completă și actualizată a terenurilor, respectarea regimului juridic al proprietății publice, precum și valorificarea eficientă, echitabilă și orientată spre interesul public al acestora.

O administrare conformă cu cerințele cadrului legal presupune elaborarea și aplicarea unor politici clare privind alocarea, arendarea, concesiunea sau înstrăinarea terenurilor, precum și monitorizarea riguroasă a modului de utilizare a acestora.

Transparența în procesul decizional și implicarea comunității contribuie semnificativ la prevenirea abuzurilor, sporesc încrederea cetățenilor în administrația publică locală și facilitează atragerea investițiilor, generând beneficii economice și sociale la nivel local.

În acest context, auditul conformității joacă un rol esențial, contribuind la identificarea deficiențelor, formularea de recomandări corective și preventive, precum și la promovarea unui management responsabil și conform al patrimoniului public.

2.2. Cadrul normativ și instituțional al proceselor privind administrarea și valorificarea terenurilor proprietate publică

Procesul de administrare și valorificare a terenurilor include mai multe componente esențiale, analizate în cadrul prezentului Raport de audit, și anume: *delimitarea terenurilor proprietate publică, vânzarea-cumpărarea acestora, darea în arendă/locățune și schimbarea categoriei de destinație.*

2.2.1. Procesul de delimitare a proprietății publice este reglementat prin Legea nr. 29/2018, care stabilește cadrul general privind delimitarea bunurilor imobile proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și al doilea, inclusiv a Unității Teritoriale Autonome Găgăuzia. Modalitățile concrete de delimitare, inclusiv după criterii de apartenență (de stat sau locală) și pe domenii (public sau privat), sunt prevăzute în HG nr. 63/2019.

În cadrul acestui proces, autoritățile publice locale au rolul de inițiatori și susținători ai activităților de delimitare, asigurând coordonarea la nivel local, iar Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile este responsabilă de executarea tehnică a lucrărilor cadastrale necesare.

Pentru a sprijini și a organiza aceste acțiuni, prin HG nr.80/2019 a fost aprobat Programul de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2026. Programul stabilește cadrul financiar și de management necesar pentru realizarea delimitării în limitele mijloacelor bugetare alocate și din alte surse legale, iar Agenția Proprietății Publice este desemnată să coordoneze și să monitorizeze implementarea acestuia.

Finanțarea lucrărilor aferente delimitării a fost asigurată din bugetul public național, precum și din alte surse legale. În plus, Programul de stat se realizează prin intermediul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară care a beneficiat de sprijin internațional prin Acordul de finanțare ratificat prin Legea nr. 240/2018, încheiat între Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare, parte a Băncii Mondiale. Inițiat la începutul anului 2019, PÎEF a fost extins până în aprilie 2026, iar în 2022 a suportat o restructurare, care a inclus ajustarea activităților, reducerea indicatorilor-țintă și revizuirea bugetului.

O reformă instituțională importantă a fost realizată prin HG nr. 959/2023, care a separat Departamentul Cadastru de Agenția Servicii Publice și a creat Instituția Publică Cadastrul

Bunurilor Imobile, subordonată Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru. Această măsură a vizat optimizarea organizării și funcționării sectorului cadastral, precum și modificarea contractului de finanțare, pentru a reflecta noile structuri instituționale.

Potrivit datelor raportate în Raportul de progres la proiectul elaborat de IP CBI, au fost contractate lucrări cadastrale pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică pentru 544 UAT, dintre care în 83 UAT lucrările au fost finalizate (inclusiv în 42 - în anul 2024). Astfel, din 95.360 proprietăți publice contractate pentru a fi înregistrate, 21.362 (21% din obiectivul total al PÎEF) au fost înregistrate (din care 9.000 - în RBI) și aproximativ 20.000 au trecut etapa de verificare și se află în proces de aprobare de către Comisia de delimitare publică, instituită de APP.

2.2.2. Cât privește *procesele de vânzare-cumpărare, arendă/locățiune și schimbare a categoriei de destinație a terenurilor*, actorii principali sunt autoritățile administrației publice locale (AAPL), în calitate de deținători și administratori ai bunurilor domeniului public, precum și persoanele fizice și juridice care solicită inițierea acestor proceduri.

Potrivit datelor din informația privind sumele calculate, stinse (achitate) și restante aferente clasificăției veniturilor bugetare pentru anul 2024, veniturile încasate în bugetele UAT de nivelul I și nivelul II, inclusiv din arendă, redevență și aferente excluderii terenurilor din circuitul agricol, au constituit suma totală de 346,9 mil. lei, în care ponderea semnificativă revine mijloacelor încasate în bugetul local de nivelul I, în legătură cu excluderea terenurilor din circuitul agricol (156,5 mil. lei, sau 45,1 % din total).

Tabelul nr.1.

Informația privind sumele încasate în bugetele UAT aferente veniturilor bugetare din arendă, redevență și în legătură cu excluderea terenurilor din circuitul agricol pe anul 2024

Clasificația economică	Denumirea clasificăției economice a veniturilor	Numărul de UAT	Sumele achitate, mii lei	Ponderea în total, %
141522	Arenda terenurilor cu destinație agricolă încasată în bugetul local de nivelul I (12132/31)	889	96.604,70	27,9
141533	Arenda terenurilor cu altă destinație decât cea agricolă încasată în bugetul local de nivelul I (12133/31)	490	39.361,00	11,3
141543	Redevența din concesiunea activelor și terenurilor încasată în bugetul local de nivelul I	85	2.344,80	0,7
142249	Mijloace încasate în bugetul local de nivelul I în legătură cu excluderea terenurilor din circuitul agricol	68	156.546,10	45,1
141521	Arenda terenurilor cu destinație agricolă încasată în bugetul local de nivelul II (12132/32)	10	51,80	-
141532	Arenda terenurilor cu altă destinație decât cea agricolă încasată în bugetul local de nivelul II (12133/32)	10	51.458,90	14,8
141542	Redevența din concesiunea activelor și terenurilor încasată în bugetul local de nivelul II	1	501,00	0,2
	TOTAL:		346.868,30	100,0

Sursa: Informația generalizată din baza de date a SFS privind sumele calculate, stinse (achitate) și restante aferente clasificăției veniturilor bugetare pe anul 2024 (Forma CC 10 CE).

Vânzarea-cumpărarea terenurilor, inclusiv a celor aferente bunurilor privatizate sau în curs de privatizare, a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, excluderea terenurilor din categoriile cu destinație agricolă și din fondul silvic, respectiv retragerea lor din circuitul agricol și atribuirea altor destinații, precum și relațiile de arendă se realizează în conformitate cu prevederile *Legii nr. 1308/1997 privind reglementarea regimului proprietății funciare*.

Tabelul nr.2.

Informația privind veniturile încasate în bugetele UAT supuse auditării aferente plăților din arendă, redevență, în legătură cu excluderea terenurilor din circuitul agricol și vânzarea terenurilor în anul 2024

Nr. d/o	Denumirea UAT	Venituri încasate din:		
		arendă, redevență și în legătură cu excluderea terenurilor din circuitul agricol, mii lei	vânzarea terenurilor proprietate publică a UAT, mii lei	
		a.2024	a.2023	a.2024
	Total	115.477,90	15.280,9	46.600,95
1.	com. BĂCIOI	26.778,90		
2.	com. TRUȘENI	29.958,60		
3.	mun. BĂLȚI	9.387,4	15.280,9	330,0
4.	or. BASARABEASCA	327,5		0
5.	or. CĂUȘENI	92,3		6.637,9
6.	or. CUPCINI	3.534,3		31,4
7.	or. DURLEȘTI	14.457,80		
8.	or. FĂLEȘTI	2393,7		1.210,0
9.	or. OCNIȚA	106		88,0
10.	or. OTACI	517,8		4.702,6
11.	or. REZINA	665,5		2.631,5
12.	mun. SOROCA	385,6		270,5
13.	or. VADUL LUI VODĂ	5.156,10		198,9
14.	s. CORLĂTENI	1.306,5		79,6
15.	s. MĂGDĂCEȘTI	9.211,40		17.043,5
16.	s. NIMORENI	5,90		1,19
17.	or. STĂUCENI	11.153,4		13.367,7
18.	s. SURUCENI	39,20		8,16

Sursa: Informație extrasă din baza de date a SFS privind sumele calculate, stinse (achitate) și restante aferente clasificăției veniturilor bugetare pe anul 2024 (Forma CC 10 CE). Informația privind veniturile din vânzarea terenurilor proprietate a UAT.

În baza informațiilor extrase din baza de date a SFS și primite de la Ministerul Finanțelor, precum și în funcție de resursele disponibile alocate pentru audit, au fost colectate probe pe diferite aspecte de la 18 UAT, cu valoarea totală a veniturilor realizate din arendă, redevență, în legătură cu excluderea terenurilor din circuitul agricol și vânzarea terenurilor de 177.359,75 mii lei (115.477,9 + 15.280,9 + 46.600,95), sau 51,1% din valoarea totală (346.868,3 mii lei).

2.3. Responsabilitatea părților implicate în procesele auditate

Potrivit prevederilor art.9 din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, atribuțiile de exercitare a dreptului de proprietate asupra patrimoniului public al unităților administrativ-teritoriale revin **consiliului local**, care acționează în numele UAT.

În domeniul **administrării proprietății publice și a privatizării**, consiliul local realizează următoarele competențe: asigurarea dezvoltării economice a UAT; trecerea bunurilor proprietate a UAT dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte UAT; participarea la procesul de delimitare a patrimoniului UAT și a patrimoniului statului, inclusiv delimitarea terenurilor localităților; întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate a UAT nepasibile privatizării și prezentarea acestui proiect organului abilitat; decidera asupra dării în locațiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a UAT; ținerea evidenței patrimoniului UAT, a contractelor de locațiune/arendă/superficie, comodat, concesiune și de administrare fiduciară; exercitarea controlului asupra integrității și folosirii eficiente a patrimoniului UAT; încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor.

În procesul delimitării proprietății publice, autoritățile deliberative ale administrației publice locale, potrivit cadrului normativ⁹, asigură: procesul de delimitare a bunurilor proprietate publică a UAT, inclusiv inventarierea acestora; întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a UAT și coordonarea acestora cu autoritățile administrației publice locale de nivelul I sau de nivelul II și cu autoritățile administrației publice centrale de specialitate, iar în lipsa acestora, cu Agenția Proprietății Publice; întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a UAT, propuse spre a fi trecute în domeniul public sau în domeniul privat; aprobarea documentelor necesare pentru delimitare și adoptarea deciziilor de aprobare a listelor de bunuri imobile proprietate publică a UAT privind delimitarea în funcție de apartenență și pe domenii; adoptarea deciziilor privind trecerea bunurilor proprietate publică a UAT dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului ori în proprietatea unei alte unități administrativ-teritoriale; înregistrarea, în modul stabilit, a bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru este autoritatea administrativă centrală care asigură realizarea politicii de stat în următoarele domenii de activitate atribuite: geodezie, cartografie, geoinformatică și teledetecție; infrastructura de date spațiale; cadastrul bunurilor imobile și evaluarea bunurilor imobile¹⁰.

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile – instituție abilitată cu funcții de implementare a politicii statului în domeniul cadastrului bunurilor imobile, cu structurile sale teritoriale, care desfășoară următoarele domenii de activitate: crearea și ținerea cadastrului bunurilor imobile, altor sisteme informaționale și registre de domeniu, executarea lucrărilor cadastrale și a celor de evaluare a bunurilor imobile, administrarea băncii centrale de date a cadastrului bunurilor imobile, efectuarea înregistrărilor de stat ale bunurilor imobile și ale drepturilor asupra acestora, prestarea serviciilor publice din domeniul cadastrului, și este succesor de drepturi și obligații aferente domeniilor de activitate preluate¹¹.

III. SFERA ȘI ABORDAREA AUDITULUI

3.1. Mandatul legal și scopul auditului

Misiunea de audit public extern a fost efectuată în temeiul art.31 și art.32 din Legea nr.260/2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova și în conformitate cu Programul activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2025¹².

Scopul auditului a constat în evaluarea conformității administrării și valorificării terenurilor proprietate publică a UAT în corespundere cu cadrul legal și cu reglementările aplicabile.

Astfel, 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?

⁹ Art.16 din Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

¹⁰ Art.10 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. Pct.5 din Anexa nr.1 la HG nr.959/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative).

¹¹ Pct.5 din HG nr.959/2023.

¹² Hotărârea Curții de Conturi nr.63 din 17.12.2024 „Privind aprobarea Programului activității de audit a Curții de Conturi pe anul 2025”.

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?

3.2. Abordarea auditului

Misiunea de audit public extern s-a desfășurat la 17 UAT de nivelul I, UAT mun. Bălți, Ministerul Finanțelor, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, precum și la alte instituții, fiind realizată în conformitate cu Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI, aplicat de Curtea de Conturi (ISSAI 100, ISSAI 400 și ISSAI 4000¹³), și cu cadrul de reglementare intern.

Abordarea auditului public extern s-a bazat pe riscuri, fapt ce presupune orientarea activității de audit asupra acelor procese din cadrul 18 UAT auditate și IP CBI, care sunt predispuse unor neconformități semnificative, ce vizează: procesul de delimitare a proprietății publice prin prisma activităților realizate de autoritățile publice centrale și locale, pentru asigurarea administrării conforme a acestora; procesul de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor, sub aspectul respectării prevederilor și procedurilor stabilite de cadrul normativ; procesul de atribuire în arendă, folosință, suprafață și de înstrăinare a terenurilor proprietate publică a UAT, prin prisma modului de gestionare a acestor activități în concordanță cu principiile bunei guvernări.

Auditul s-a desfășurat în baza unui angajament de raportare directă, ceea ce a presupus evaluarea proceselor auditate în raport cu criteriile de audit stabilite în conformitate cu prevederile cadrului normativ aplicabil. Asigurarea limitată oferită permite formularea unei concluzii generale, fundamentată pe constatările auditului și probele de audit suficiente și adecvate colectate.

Probele de audit au fost colectate la fața locului de la 18 UAT supuse auditului, precum și de la IP CBI și Depozitarul Central Unic, prin examinarea proceselor-verbale și deciziilor organelor de conducere, dosarelor și documentelor primare, analiza informațiilor financiare și nefinanciare, recalcularea și contrapunerea datelor, observarea directă, inventarierea, precum și prin interviuarea persoanelor responsabile din cadrul entităților auditate.

Sfera și abordarea auditului, criteriile de audit, procedurile de audit aplicate la testarea riscurilor de neconformitate, precum și dimensiunea eșantionului testat se prezintă în **Anexa nr.3** la prezentul Raport de audit.

3.3. Responsabilitatea auditorului într-un audit al conformității

Responsabilitatea auditorului public constă în evaluarea subiectului auditat în raport cu prevederile cadrului normativ aplicabil, prin obținerea probelor de audit suficiente și adecvate pentru susținerea constatărilor de audit și concluziei generale. Auditorul nu este responsabil de prevenirea faptelor de fraudă și eroare.

Auditorul public a fost independent față de entitate și a îndeplinit responsabilitățile de etică în conformitate cu cerințele Codului etic al Curții de Conturi¹⁴.

¹³ Hotărârea Curții de Conturi nr.2 din 24.01.2020 „Cu privire la Cadrul Declarațiilor Profesionale ale INTOSAI”.

¹⁴ Hotărârea Curții de Conturi nr.20 din 17.05.2024 „Cu privire la modificarea și aprobarea, în redacție nouă, a Codului etic al Curții de Conturi”.

IV. CONSTATĂRI

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?

Auditul a evidențiat deficiențe sistemice în implementarea PÎEF, destinat să asigure transparența și acuratețea administrării fondului funciar public. Întârzierile în executarea lucrărilor cadastrale au fost cauzate de disfuncționalități instituționale, de cadrul normativ incomplet, de lipsa documentației necesare în cadrul APL și de colaborarea ineficientă între instituțiile implicate. Nerespectarea cerințelor privind conținutul și actualizarea documentației cadastrale a condiționat raportarea eronată a datelor privind cadastrul funciar la nivel național. De asemenea, terenurile aflate în posesia UAT nu au fost înregistrate în RBI și nici evaluate conform prețului normativ, ceea ce a dus la neînregistrarea integrală a patrimoniului funciar public și la limitarea capacității de valorificare a acestuia pentru generarea veniturilor bugetare.

4.1.1. Deficiențele instituționale și vidul normativ au generat întârzieri în implementarea PÎEF, afectând atingerea obiectivelor planificate și înregistrarea primară a bunurilor imobile.

Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară are ca obiectiv principal asigurarea calității și transparenței în administrarea fondului funciar din Republica Moldova, prin înregistrarea bunurilor imobile deținute atât în proprietate publică, cât și în proprietate privată, precum și prin elaborarea și aplicarea unor metodologii moderne de evaluare. Proiectul se implementează la nivel național, în baza Acordului de finanțare semnat între Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare, la 17 septembrie 2018, și ratificat ulterior de Parlamentul Republicii Moldova prin Legea nr. 240/2018. Finalizarea implementării este preconizată pentru aprilie 2026. În acest context, PÎEF cuprinde patru componente principale: (A) înregistrarea primară a bunurilor imobile; (B) evaluarea bunurilor imobile; (C) consolidarea sistemului de administrare funciară; și (D) consolidarea capacităților instituționale și managementul proiectului.

Componenta „Înregistrarea primară a bunurilor imobile” are rolul de a sprijini înregistrarea primară și sistematică a terenurilor din proprietatea publică și privată, contribuind, totodată, la îmbunătățirea calității datelor din Registrul bunurilor imobile. De asemenea, în cadrul acestei componente vor fi organizate prezentări publice și campanii de informare, pentru a asigura participarea activă și informarea corectă a cetățenilor cu privire la procedurile, activitățile și beneficiile înregistrării masive a bunurilor imobile.

În acest scop, înregistrarea primară a bunurilor imobile include executarea următoarelor lucrări: (i) stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale; (ii) stabilirea hotarelor intravilanului localităților; (iii) stabilirea hotarelor întovărășirilor pomicole; (iv) realizarea lucrărilor cadastrale pentru înregistrarea primară masivă a bunurilor imobile private și colectarea datelor tehnice necesare evaluării; (v) efectuarea lucrărilor cadastrale pentru delimitarea bunurilor imobile aflate în proprietate publică; (vi) corectarea erorilor existente, inclusiv: identificarea și corectarea numerelor cadastrale convenționale, eliminarea neconformităților din baza de date grafică și remedierea erorilor de măsurare care generează suprapuneri sau goluri între planurile cadastrale.

În cadrul etapelor de realizare a lucrărilor cadastrale prevăzute de PÎEF, APL de nivelul I au rolul de a informa cetățenii despre demararea proiectului, de a pregăti informațiile preliminare necesare, de a sprijini executarea lucrărilor în teren, de a organiza consultări publice, de a

coordona și a aproba materialele cadastrale și de a elibera documentele care atestă dreptul de proprietate.

Totodată, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile este responsabilă de soluționarea problemelor apărute pe parcursul implementării proiectului, de actualizarea și îmbunătățirea cadrului normativ și legislativ, de verificarea calității și de recepția lucrărilor cadastrale, precum și de organizarea înregistrării masive a bunurilor imobile.

Conform Manualului operațional al PÎEF, terenurile publice din Republica Moldova constituie aproximativ 45% din suprafața țării, dintre care 25% aparțin statului și 75% - autorităților publice locale. Totuși, în prezent, doar 7% din aceste terenuri sunt înregistrate.

Astfel, potrivit Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, aprobat inițial pentru anii 2019–2023, prelungit ulterior până în anul 2026, și conform indicatorilor PÎEF, înregistrarea sistematică a terenurilor proprietate publică este planificată la nivel național și vizează atât bunurile aflate în proprietatea statului, cât și pe cele ale UAT, urmând să fie delimitate 100.000 de terenuri publice¹⁵.

Potrivit Raportului de progres elaborat de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile privind implementarea Programului de stat 2019–2023, au fost contractate lucrări cadastrale în teren și de colectare a datelor pentru 33 de raioane, care includ 544 de UAT (**Anexa nr.1** la prezentul Raport de audit). De menționat că, în cazul a 83 de unități administrativ-teritoriale, lucrările de înregistrare sistematică a terenurilor publice au fost finalizate, dintre care la 42 de UAT lucrările au fost finisate în anul 2024.

Datele privind executarea lucrărilor de înregistrare primară a bunurilor imobile proprietate publică arată că, la 31.12.2024, acestea au fost realizate în proporție de 21%, fiind contractate lucrări de delimitare și înregistrare pentru 95.360 terenuri publice.

Tabelul nr.3

Informația privind delimitarea proprietății publice în cadrul lucrărilor cadastrale, la 31.12.2024

Tipul lucrărilor	Indicator de proiect ¹⁶	Total contractat	Înregistrat în RBI	Finalizat	% din obiectivul proiectului	În procesul de consultare/aprobare publică de către autoritățile publice ¹⁷	În procesul de control al calității la IP CBI	În curs de execuție de către companii
Delimitarea proprietății publice	100.000	95.360 (544 UAT)	9.000 (45 UAT)	21.362 (83 UAT)	21	20.000	13.910	40.090

Sursa: Raportul de progres al Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară, elaborat de IP CBI.

Deși au fost delimitate 21.362 de terenuri publice, doar 9.000 dintre acestea au fost înregistrate în RBI, fapt ce indică un decalaj semnificativ față de obiectivul planificat.

De menționat că în procesul de delimitare și înregistrare a proprietății publice sunt implicate autoritățile publice centrale și entitățile care administrează bunurile statului, precum și APL de nivelul II și nivelul I.

Totuși, din cauza nerespectării termenelor de către unele autorități locale pentru prezentarea materialelor inițiale complete și corecte, organizarea consultărilor publice, examinarea și aprobarea documentației cadastrale în consiliile locale, precum și din cauza întârzierii avizării documentației de către gestionarii bunurilor statului, termenele de executare a lucrărilor cadastrale au fost tergiversate. În plus, cadrul normativ nu oferă soluții clare pentru situații

¹⁵ Informațiile extrase din Manualul operațional privind Proiectul de Înregistrare și Evaluarea Funciară.

¹⁶ Indicatori-țintă aprobați în urma restructurării Proiectului, aprobată în mai 2022.

¹⁷ După aprobare, documentele se depun la IP CBI, pentru recepție și înregistrare (ultima etapă în executarea lucrărilor).

specifice (de exemplu, delimitarea terenurilor pentru piloni, obiective istorice sau situri protejate), iar lipsa unor proceduri clare pentru examinarea și aprobarea documentației de delimitare generează blocaje și costuri administrative suplimentare.

4.1.2. Întârzierile în realizarea lucrărilor cadastrale și erorile identificate în actele de recepție au fost cauzate de transmiterea documentației incomplete de către autoritățile locale și de cooperarea insuficientă între autoritățile implicate, situație determinată de ambiguitățile din legislație privind procedura de examinare și aprobare a documentelor în cadrul comisiilor de delimitare.

În urma analizei datelor privind contractarea lucrărilor cadastrale de către 13 unități administrativ-teritoriale¹⁸ și respectarea termenelor de predare-primire, auditul a constatat nerespectarea termenelor în toate cazurile (**Anexa nr.2** la prezentul Raport de audit).

Astfel, informațiile prezentate arată că lucrările cadastrale au fost inițiate în perioade diferite, cu termene de execuție variabile. Totodată, în cazul a 5 UAT, listele bunurilor imobile proprietate publică au fost aprobate prin decizii ale consiliilor locale, însă doar 3 dintre acestea au fost înregistrate în RBI.

Potrivit informațiilor analizate, auditul constată că termenul de executare a lucrărilor până la înregistrarea datelor în RBI variază între aproximativ 2 și 4 ani, depășind cu mult termenul stabilit inițial prin contract. Această situație evidențiază deficiențe în implementarea lucrărilor cadastrale, care afectează atingerea obiectivelor proiectului.

Principalele cauze ale acestor întârzieri sunt: nerespectarea de către APL a termenelor de prezentare a materialelor inițiale complete și corecte, colaborarea insuficientă între gestionarii bunurilor proprietate a statului, nerespectarea termenelor normative pentru avizarea documentației de delimitare, precum și calitatea deficitară a documentației cadastrale deținute de APL.

Astfel, în cazul a 2 APL¹⁹ nu au fost respectate cerințele cadrului normativ, acestea neprezentând actele de inventariere și proiectele de listă a bunurilor, structurate conform apartenenței și domeniului.

Un exemplu relevant de nefinalizare a lucrărilor în termen îl reprezintă contractul nr. MD-PSA-124235-NC-RFQ din 25.11.2019, care prevedea ca lucrările de delimitare pentru 21 UAT din raionul Ocnița să fie executate în maximum 15 luni, până în februarie 2021. Totuși, actele de predare-primire au fost transmise abia la 11.09.2024. În această perioadă, s-au semnat 9 acorduri adiționale, prin care au fost extinse termenele de executare a lucrărilor și s-a majorat numărul de bunuri supuse delimitării, au fost incluse localități și suprafețe suplimentare neprevăzute inițial, s-a ajustat calendarul de execuție, din cauza restricțiilor impuse de pandemia COVID-19, au fost actualizate metodologiile tehnice și corectate erori din Portalul informațional e-Cadastru, inclusiv ca urmare a lipsei documentelor justificative din partea APL.

Cu toate aceste modificări, la finalul lucrărilor au fost delimitate efectiv doar 5.584 de terenuri din totalul planificat de 12.488 de terenuri, ceea ce reprezintă aproximativ 44,7% din obiectivul inițial.

Tabelul nr. 4

Informația privind gradul de realizare a lucrărilor de delimitare în primăriile raionului Ocnița

Nr.	Localitatea	Numărul de terenuri supuse delimitării ca proprietate publică a UAT	%
-----	-------------	---	---

¹⁸ UAT or. Ocnița, UAT or. Otaci, UAT s. Nimoreni, UAT s. Suruceni, UAT or. Vadul lui Vodă, UAT or. Cupcini, UAT s. Corlăteni, UAT or. Basarabasca, UAT mun. Soroca, UAT or. Rezina, UAT com. Stăuceni, UAT s. Măgdăcești, UAT mun. Bălți.
¹⁹ mun. Bălți și s. Măgdăcești.

d/o		(inclusiv UAT de nivelul I și UAT de nivelul II)						implementării în urma delimitării
		Planificate (conform dosarelor de inventariere)		Delimitate		Diferența		
		nr.de terenuri	suprafața, ha	nr.de terenuri	suprafața, ha	nr.de terenuri	suprafața, ha	
A	1	2	3	4	5	6	7	8
1	com. Birlădeni	1140	1352.4905	359	1227.3261	781	125.1644	90.75
2	com. Calarașovca	732	529.7783	331	489.9787	401	39.7996	92.49
3	com. Coreșăuți	352	446.9508	170	411.9587	182	34.9921	92.17
4	com. Dîngenii	356	591.4235	223	544.0281	133	47.3954	91.99
5	com. Grinăuți- Moldova	805	657.8554	327	613.6245	478	44.2309	93.28
6	com. Lencăuți	475	688.4427	272	623.6363	203	64.8064	90.59
7	com. Lipnic	509	804.4465	267	633.8153	242	170.6312	78.79
8	com. Mihălășeni	481	503.6317	202	444.8072	279	58.8245	88.32
9	com. Ocnîța	786	719.6549	272	612.5915	514	107.0634	85.12
10	com. Vălcineț	552	620.7705	379	561.1703	173	59.6002	90.40
11	or. Frunză	185	189.2561	105	148.2199	80	41.0362	78.32
12	or. Ocnîța	520	320.0115	536	298.158	-16	21.8535	93.17
13	or. Otaci	946	451.4494	327	286.234	619	165.2154	63.40
14	s. Birnova	905	646.4861	314	514.9469	591	131.5392	79.65
15	s. Clocușna	528	546.0638	220	497.4793	308	48.5845	91.10
16	s. Gîrbova	484	690.4573	130	535.052	354	155.4053	77.49
17	s. Hădărăuți	457	557.7569	181	504.8463	276	52.9106	90.51
18	s. Mereșeuca	345	465.3815	169	459.2643	176	6.1172	98.69
19	s. Naslavcea	453	360.6465	214	262.4875	239	98.159	72.78
20	s. Sauca	539	618.8488	213	458.6764	326	160.1724	74.12
21	s. Unguri	938	488.0149	373	466.2164	565	21.7985	95.53
Total:		12.488	12249.8176	5.584	10594.5177	6.904	1655.2999	86.49

Sursa: Elaborat de auditor în baza datelor din dosarele tehnice.

Neexecutarea lucrărilor de delimitare pentru cele 6.904 terenuri se explică prin mai mulți factori, printre care: comasarea drumurilor de câmp (cod 1.11) cu fâșii forestiere (cod 1.13), ori a terenurilor degradate (cod 1.14) cu pășuni (cod 1.16), în contradicție cu clasificarea distinctă prevăzută în Clasificatorul terenurilor, aprobat prin Ordinul MADR nr. 17/2021; nedelimitarea drumurilor tehnologice și a fâșiilor forestiere proiectate distinct ca arabil sau livezi în cadrul proiectului „Pământ”, ceea ce contravine prevederilor pct. 32 alin. (6) și alin.(7) din HG nr. 63/2019, care impun tratarea acestora ca bunuri imobile integrate în cadrul unui sector cadastral.

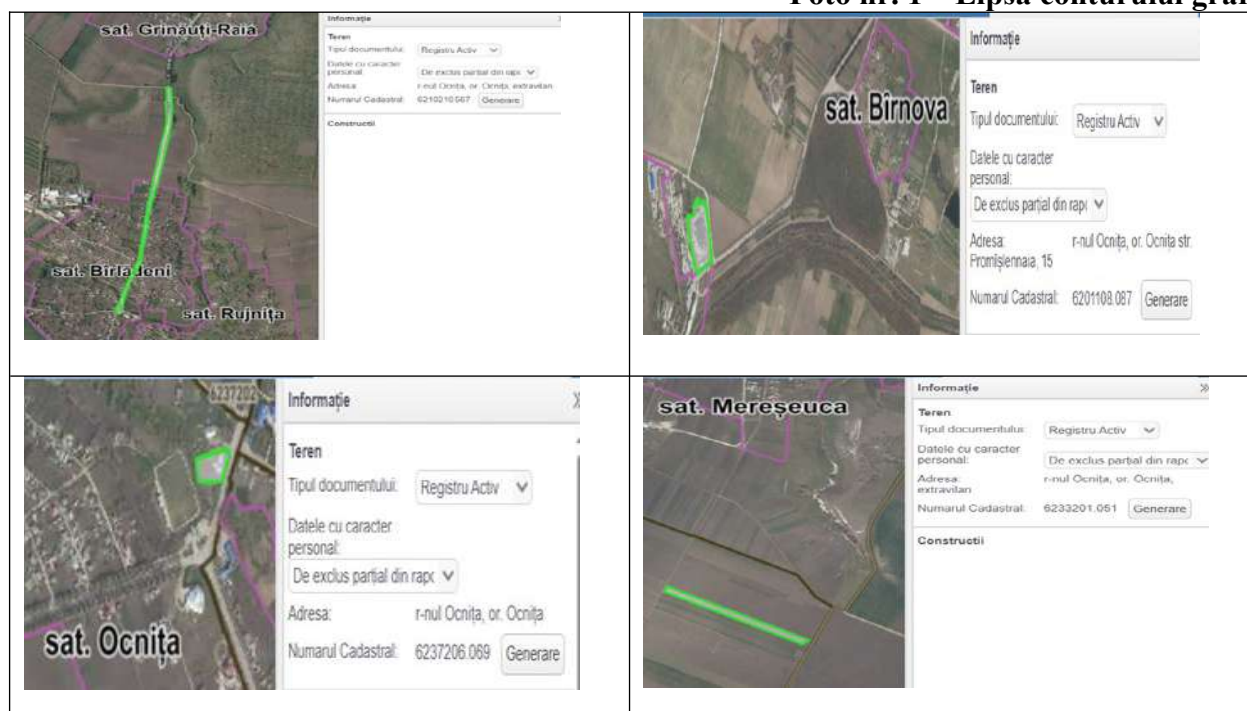
De asemenea, unele excluderi (cum ar fi: nedelimitarea terenurilor provenite din surplusul fondului de privatizare și a grădinilor primăriilor din domeniul privat; existența unor porțiuni de teren sub dimensiunile minime legale – mai mici de 1 m în intravilan și sub 2,5 m în extravilan; precum și excluderea terenurilor deja actualizate, înregistrate și delimitate anterior, indiferent de forma de proprietate publică), în lipsa unor reglementări clare privind statutul acestora, au fost acceptate în practică de către participanții direcți la procesul de delimitare (PÎEF, IP CBI), în temeiul proceselor-verbale ale grupurilor de lucru, în lipsa unor norme legale exprese.

Auditul a identificat unele deficiențe în procesul de delimitare și înregistrare a terenurilor în or. Ocnîța, concretizate prin următoarele erori:

- Contrar prevederilor pct. 34 și pct. 44 din HG nr. 63/2019, care reglementează stabilirea și verificarea hotarelor unităților administrativ-teritoriale, auditul a constatat că 12 terenuri cu suprafața totală de 9,4848 ha au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile ca aparținând or. Ocnîța, deși acestea sunt amplasate fizic în afara limitelor administrativ-teritoriale ale acestuia. Nerespectarea procedurii de verificare a corespunderii hotarelor de către executant, în colaborare cu autoritatea publică competentă, a compromis corectitudinea datelor cadastrale privind proprietatea publică și a generat o situație de incertitudine juridică și administrativă cu privire la apartenența acestor terenuri.

- Contrar prevederilor pct. 28 din HG nr. 63/2019, pentru 3 terenuri cu suprafața totală de 0,4258 ha, înregistrate în RBI, nu a fost elaborat planul de contur²⁰, afectând corectitudinea determinării hotarelor bunurilor imobile și identificarea spațială, precum și validitatea înregistrării.

Foto nr. 1 – Lipsa conturului grafic



Sursă: Date extrase de către audit din RBI.

- Contrar prevederilor pct.18 din HG nr. 63/2019, 44 de bunuri cu suprafața totală de 89,8 ha au fost delimitate, însă neînregistrate în RBI. Această neconformitate limitează capacitatea APL de a valorifica terenurile prin încheierea contractelor de arendă, locațiune sau superficiei, în baza Legii nr. 1308/1997 și Legii nr. 1125/2002, generând neîncasări de venituri potențiale. Mai mult, terenurile neînregistrate nu beneficiază de protecție juridică împotriva ocupării abuzive, vandalizării sau transmiterii neautorizate, iar lipsa înregistrării împiedică inițierea procedurilor legale de apărare a dreptului de proprietate, inclusiv prin instanțele de judecată sau instituțiile publice abilitate.

Totodată, pentru aceste bunuri nu a fost stabilită și reflectată corespunzător apartenența juridică în sistemul cadastral, deși ele au fost incluse în lista bunurilor recepționate. Astfel, din totalul de 44 de terenuri, 18 terenuri (50,2105 ha) revin UAT de nivelul I, 2 terenuri (4,6112 ha) – UAT de nivelul II, iar 24 de terenuri (35,0055 ha) figurează ca aparținând statului, fără statut juridic înregistrat sau apartenență validată în RBI (**Anexa nr.4** la prezentul Raport de audit).

²⁰ document tehnic care conține schema de încadrare, reprezentarea grafică și caracteristicile tehnice ale bunurilor imobile și se coordonează de comisia de delimitare

Nota nr. 1. Pe parcursul misiunii de audit, prin HG nr.215/2025 au fost operate modificări la lista terenurilor proprietate publică a statului, unde s-au inclus 21 de terenuri cu suprafața de 25,7902 ha, ulterior urmând a fi înregistrate drepturile asupra acestora în RBI.

- Contrar prevederilor art. 47 din Codul funciar nr. 828/1991, drepturile asupra unor categorii de terenuri publice nu au fost înregistrate în RBI. Astfel, nu au fost înregistrate 15 terenuri aferente zonelor de străzi intravilane (46,0452 ha), 5 terenuri reprezentând păduri și terenuri destinate împăduririi (19,7253 ha), drumuri extravilane (8,8415 ha), precum și terenuri aferente râului, obiectivelor public-administrative sau gospodăriei forestiere.

Foto nr. 2 – Neînregistrarea drepturilor asupra bunurilor delimitate



Sursă: Date extrase de către audit din RBI.

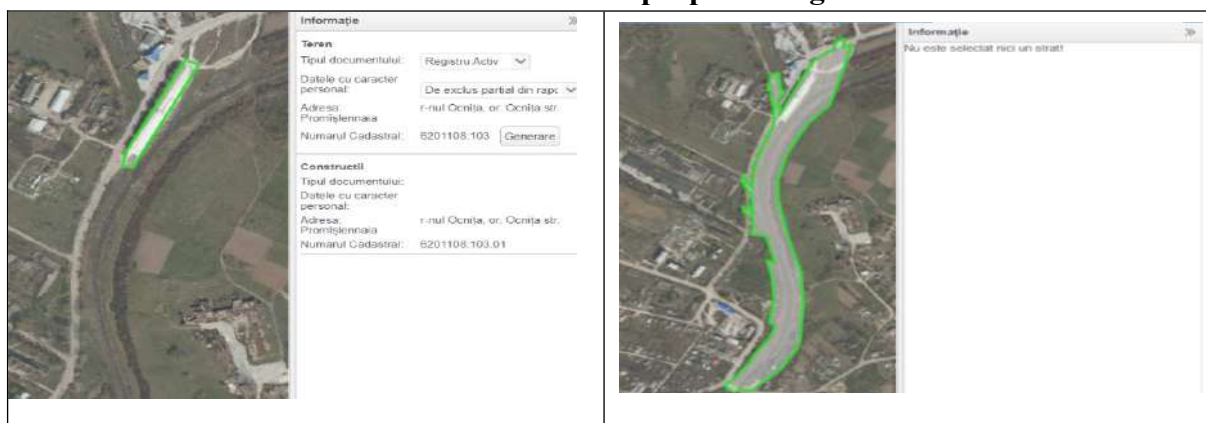
Neînregistrarea drepturilor de proprietate asupra tuturor terenurilor este determinată, în principal, de lipsa unor reglementări clare pentru anumite categorii de terenuri, insuficiența documentelor justificative, persistența erorilor în baza grafică cadastrală, lipsa mecanismelor de sprijin pentru autoritățile publice locale și neadoptarea modificărilor legislative necesare.

Aceste carențe afectează direct integritatea evidențelor cadastrale, limitează exercitarea efectivă a dreptului de proprietate și generează neîncasări de venituri potențiale la nivel local.

- Contrar prevederilor pct. 11 lit. e) din Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, aprobat prin HG nr. 437/2019, nu au fost întreprinse măsurile necesare pentru corectarea unei erori care a generat o suprapunere grafică între două bunuri imobile cu regimuri juridice distincte: terenul cu nr. cadastral 6201108.103 („pentru construcții”, 0,0108 ha, proprietatea UAT) și terenul cu nr. cadastral 6201108.113 („cale de comunicație”, 7,8679 ha, proprietatea statului). Această situație afectează claritatea regimului juridic al bunurilor imobile, compromite delimitarea corectă a

proprietății publice și poate genera blocaje administrative și impedimente în exercitarea drepturilor de proprietate și de administrare.

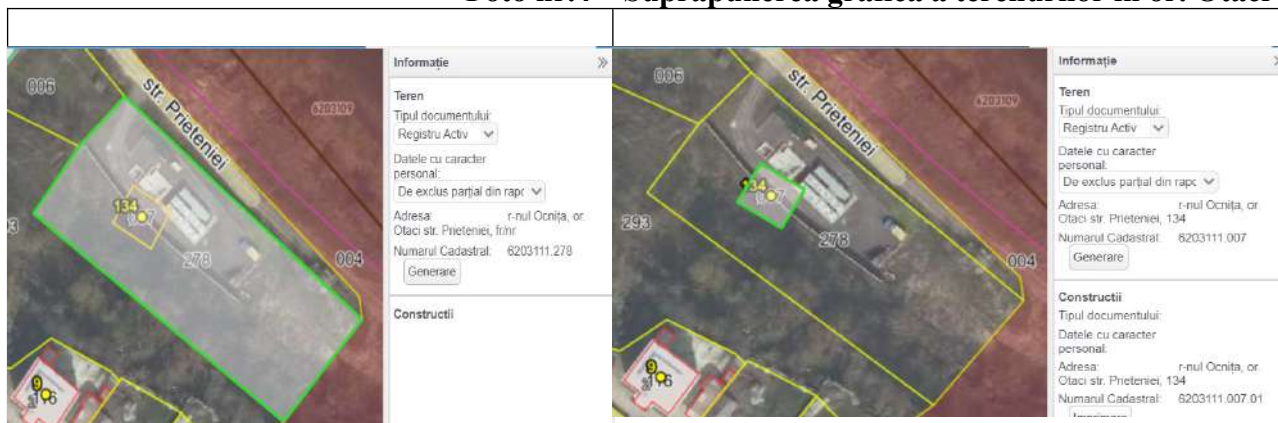
Foto nr. 3 – Suprapunerea grafică a terenurilor în or. Ocnița



Sursă: Date extrase de către audit din RBI.

O situație similară a fost constatată și în or. Otaci, unde a fost identificată o suprapunere grafică între două bunuri imobile cu regimuri juridice și funcționale distincte: terenul cu nr. cadastral 6203111.007 (0,0149 ha, destinație „pentru construcții”), proprietatea UAT or. Otaci, se suprapune cu terenul 6203111.278 (0,3468 ha, aceeași destinație), de asemenea proprietatea UAT or. Otaci. Această suprapunere indică o eroare de delimitare și clasificare funciară, care poate afecta corectitudinea evidenței cadastrale și poate genera conflicte privind utilizarea terenului.

Foto nr.4 – Suprapunerea grafică a terenurilor în or. Otaci



Sursă: Date extrase de către audit din RBI.

4.1.3. Autoritățile publice locale nu au respectat prevederile regulamentare privind conținutul documentației cadastrale, ceea ce a afectat calitatea informațiilor înscrise în cadastrul funciar la nivel național.

Conform art. 65 – art.67 din Codul funciar nr. 828/1991²¹, cadastrul funciar are rolul de a oferi autorităților publice locale, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor informații complete despre starea, regimul juridic, parametrii cantitativi și calitativi, precum și valoarea terenurilor. Aceste informații sprijină folosirea rațională și protecția terenurilor, reglementarea relațiilor funciare, stabilirea corectă a plăților funciare și evaluarea activității economice.

Potrivit Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 940/2023²², autoritățile executive ale UAT și serviciile de

²¹ Codul funciar nr.828/1991 (abrogat la 01.04.2025, cu excepția art.11, 12, 13 și 40, care vor fi aplicabile până la 31 decembrie 2028, conform Legii nr.22/2024, în vigoare de la 01.04.2025).

²² Hotărârea Guvernului nr. 940/2023 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar.

reglementare a regimului proprietății funciare sunt obligate să asigure ținerea sistematică, actualizată și completă a documentației cadastrale. Completarea acesteia, stabilită în anexele regulamentului, trebuie realizată pe baza actelor care atestă drepturile asupra terenurilor, cum ar fi Hotărârile Guvernului, deciziile consiliului local, contractele de vânzare-cumpărare, arendă, schimb, certificatele de moștenire, contractele de donație, titlurile de autentificare a dreptului deținătorului și alte documente justificative.

Auditul a constatat că, la data de 01.01.2025, 15 UAT din cele 18 verificate nu au respectat integral cerințele privind completarea și actualizarea documentației cadastrului funciar, stabilite prin Regulamentul aprobat prin HG nr. 940/2023. Astfel, fișele cadastrale centralizatoare includ date care nu sunt întotdeauna bazate pe informații verificate și complete.

Mai mult, datele din cadastrul funciar nu corespund cu cele înscrise în RBI. De exemplu, pentru cele 15 UAT, suprafața declarată a terenurilor proprietate publică este de 12.676,397 ha, însă în RBI figurează doar 6.668,973 ha, rezultând o suprafață de 6.007,424 ha neînregistrată conform. Situații similare se înregistrează și pentru terenurile proprietate privată, cu suprafața de 133,578 ha, neînregistrate în RBI. (**Anexa nr.5** la prezentul Raport de audit).

Principalele cauze ale acestor discrepanțe sunt neactualizarea fișelor cadastrale de către APL după vânzări sau schimbări de regim juridic, precum și neînregistrarea drepturilor de proprietate asupra terenurilor pe care sunt situate drumuri, ape, păduri și alte categorii similare.

Totodată, auditul evidențiază că nici APL s. Suruceni, pentru care rezultatele procesului de delimitare au fost înregistrate în RBI la 06.12.2024, nu a întocmit fișa cadastrală centralizatoare în baza datelor actualizate.

Aceste neconcordanțe afectează direct capacitatea UAT de a administra și a valorifica eficient patrimoniul funciar.

4.1.4. Terenurile înregistrate în RBI ca fiind proprietatea UAT nu au fost evaluate de către acestea în conformitate cu prețul normativ stabilit și nici reflectate corespunzător în evidența contabilă, ceea ce reduce capacitatea autorităților publice de a valorifica patrimoniul funciar public local în scopul obținerii veniturilor bugetare.

În conformitate cu prevederile art. 3 și art. 9 din Legea nr.121/2007, APL sunt obligate să asigure reflectarea corectă și completă a bunurilor imobile înregistrate în RBI și în evidența contabilă, inclusiv indicarea elementelor de identificare, precum numărul cadastral, suprafața și valoarea de inventar. Cu toate acestea, auditul a constatat că, din totalul de 6.661,794 ha de terenuri înregistrate în RBI de către 15 APL, doar 2.558,1063 ha sunt reflectate în evidența contabilă a 10 APL²³, în valoare totală de 4.318.723,84 mii lei. De asemenea, în cazul a 3 APL²⁴, au fost identificate terenuri înregistrate în contabilitate în valoare de 217.682,11 mii lei, care nu pot fi localizate în natură, întrucât lipsesc datele privind numărul cadastral și suprafața.

Această situație este determinată de lipsa unei corelări eficiente între evidența cadastrală și cea contabilă, dar și de neimplementarea unor proceduri

²³ or. Vadul lui Vodă – 862,84 ha (744.585,23 mii lei); s. Măgdăcești – 0,116 ha (491,4 mii lei); or. Stăuceni – 58,95 ha (51.714,64 mii lei); mun. Soroca – 46,15 ha (58.756,0 mii lei); or. Rezina – 0,5603 ha (425,96 mii lei); or. Căușeni – 7,123 ha (8.997,85 mii lei); or. Basarabasca – 3,496 ha (7.674,39 mii lei); mun. Bălți – 1.568,13 ha (3.426.811,37 mii lei); or. Fălești – 10,654 ha (19.255,2 mii lei); s. Corlăteni – 0,09 ha (1,8 mii lei).

²⁴ or. Otaci – 65.261,59 mii lei; APL or. Rezina – 10,0 mii lei; APL or. Ocnița – 152.410,52 mii lei.

interne clare pentru actualizarea și validarea periodică a informațiilor privind patrimoniul funciar.

Totodată, s-a constatat că 3 APL²⁵ nu au reflectat în evidența contabilă niciunul dintre terenurile aflate în proprietatea lor și înregistrate în RBI, ceea ce denotă o neconcordanță între evidența juridică și cea contabilă a patrimoniului funciar.

Ca urmare, se compromite acuratețea și veridicitatea raportărilor patrimoniale ale APL, ceea ce poate duce la luarea unor decizii greșite în gestionarea activelor publice.

Nota nr.1: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, 8 APL²⁶ au evaluat și înregistrat în evidența contabilă valoarea terenurilor înregistrate în RBI în sumă totală de **768,0 mil. lei.**

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?

Auditul a relevat practici neconforme aplicate de unele autorități publice locale în procesul de transmitere în arendă a terenurilor proprietate publică, ceea ce a afectat regimul juridic al valorificării acestora, a limitat concurența și a determinat ratări de potențiale venituri bugetare. Gestionarea fondului funciar a fost marcată de ocupări abuzive, prelungiri nejustificate ale contractelor, utilizări contrare destinației legale, precum și de lacune în evidența și monitorizarea contractelor. În acest context, 6 APL nu au înregistrat în contabilitate creanțe din plățile pentru arendă și locațiune în sumă totală de 3.276,73 mii lei, iar 5 dintre acestea nu au întreprins măsuri suficiente pentru încasarea și recuperarea creanțelor aferente, în valoare de 3.935,9 mii lei, ceea ce sporește riscul de neexecutare a obligațiilor de către arendași.

Totodată, neînregistrarea drepturilor de arendă/locațiune în RBI a redus siguranța juridică și a creat premise pentru eventuale litigii. În 4 APL au fost identificate deficiențe semnificative privind evidența și gestionarea contractelor de arendă pe termen de până la 5 ani, ceea ce afectează transparența și autenticitatea informațiilor raportate.

4.2.1. Aplicarea de către unele APL a unor practici neconforme cu prevederile legale privind transmiterea în arendă/locațiune a terenurilor proprietate publică - fără organizarea licitațiilor și fără susținerea valorii de piață prin raport de evaluare - a distorsionat regimul juridic de valorificare a bunurilor publice, a limitat concurența și a diminuat potențialele venituri ale bugetelor locale.

Potrivit prevederilor art. 77 alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.436/2006, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a UAT se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a UAT 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.

²⁵ s. Suruceni, s. Nimoreni și or. Cupcini.

²⁶ mun. Soroca – 284,1 mil. lei, or. Căușeni – 255,7 mil. lei, or. Basarabeasca – 97,9 mil. lei, s. Măgdăcești – 27,3 mil. lei, s. Nimoreni – 36,4 mil. lei, or. Cupcini – 10,7 mil. lei, s. Corlăteni – 5,5 mil. lei, s. Suruceni – 50,4 mil. lei.

Auditul a constatat că, în perioada 2023-2024, APL mun. Bălți nu a respectat prevederile cadrului normativ în procesul de transmitere în arendă/locațiune a terenurilor publice libere de construcții capitale și care nu sunt aferente obiectelor private.

Contrar prevederilor Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, precum și altor reglementări aplicabile, APL mun. Bălți a aplicat o procedură proprie – **licitația cu strigare privind vânzarea dreptului de arendă/locațiune**, care nu este prevăzută de niciun act normativ în vigoare. Totodată, entitatea nu a documentat motivele pentru care această procedură ar fi fost justificată economic sau procedural și nu a elaborat o fundamentare care să ateste eficiența acesteia în raport cu metodele legale de atribuire a terenurilor.

Procedura aplicată presupune: (i) elaborarea de către un evaluator autorizat a unui raport de evaluare privind prețul de piață al dreptului de folosință asupra terenului; (ii) desfășurarea unei licitații cu strigare, în cadrul căreia este oferit spre adjudecare **dreptul de arendă/locațiune**, nu de folosință propriu-zisă; (iii) încheierea ulterioară a unui contract de arendă/locațiune cu achitarea atât a sumei licitate, cât și a plății anuale stabilite de consiliul local conform cotei procentuale din prețul normativ al terenului (între 2% și 10%).

Exemplificăm cazul întreprinderii „Nanu Market” SRL, care a câștigat la licitație dreptul de locațiune asupra unui teren public de 0,2088 ha, pentru suma de 250,0 mii lei. Cu toate că raportul de evaluare estima prețul de piață al arendei anuale la 150,0 mii lei, consiliul local a stabilit o plată anuală de 95,7 mii lei, corespunzătoare cotei maxime de 10% din prețul normativ al terenului. Astfel, suma totală achitată de operatorul economic (plata pentru dreptul de locațiune + plata pentru folosința terenului) a fost de 728,5 mii lei (250,0 + 478,5 mii lei), sau cu 21,5 mii lei mai puțin decât valoarea totală estimată conform raportului de evaluare (750,0 mii lei pentru 5 ani).

Pe parcursul anului 2024, în baza acestei proceduri, APL mun. Bălți a încheiat 43 de contracte de arendă/locațiune cu agenți economici privați. Această practică generează neclarități privind regimul juridic al drepturilor transmise, limitează transparența procesului de atribuire și poate duce la diminuarea veniturilor încasate la bugetul local din valorificarea patrimoniului public.

O situație similară a fost identificată și la APL or. Fălești, unde, la transmiterea în arendă/locațiune a terenurilor libere de construcții capitale, s-a aplicat procedura licitației cu strigare pentru vânzarea dreptului de arendă/locațiune. Spre deosebire de cazul mun. Bălți, în or. Fălești această practică a fost desfășurată *în lipsa unui raport de evaluare*, care să estimeze prețul de piață al dreptului de folosință asupra terenurilor supuse licitației. În acest caz, atât valoarea dreptului de arendă/locațiune (stabilită de la 1,5 mii lei până la 2,0 mii lei), cât și plata anuală pentru folosința terenului (variind între 2% și 150% din prețul normativ al pământului), au fost stabilite de către Consiliul local în mod arbitrar, fără o fundamentare unitară sau raport de evaluare. Astfel, prin aplicarea acestei proceduri neconforme, APL or. Fălești a încheiat 16 contracte de locațiune pentru terenuri destinate construcțiilor (6,2466 ha) și 3 contracte de arendă pentru terenuri agricole (11,3987 ha), ceea ce indică o practică neuniformă și lipsită de transparență în valorificarea patrimoniului public.

Totodată, contrar prevederilor menționate, în anul 2024, APL or. Rezina și APL or. Basarabeasca, fără organizarea licitației publice și în lipsa rapoartelor de evaluare a terenurilor date în arendă, au încheiat 52 și, respectiv, 8 contracte de arendă, aferente suprafețelor totale de 211,25 ha și, respectiv, 0,47 ha. Această abordare favorizează lipsa de concurență, afectează transparența procesului decizional și reduce eficiența economică a administrării bunurilor proprietate publică.

Menționăm că, potrivit modificărilor efectuate la art. 5 alin. (4) lit. b) din Legea nr.989/2020, intrate în vigoare de la 15.02.2025, la „*transmiterea dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului/autorităților administrației publice locale propuse pentru darea în arendă/locațiune/suprafață către persoane fizice întreprinzători individuali sau persoane juridice, altele decât cele de drept public și autoritățile administrației publice centrale și locale*” se efectuează evaluarea obligatorie a acestora.

4.2.2. Gestionarea neconformă a terenurilor proprietate publică, exprimată prin ocupări abuzive, arendări peste termenul legal și utilizări contrare destinației stabilite, afectează integritatea patrimoniului public, reduce transparența proceselor administrative și generează pierderi semnificative de venituri pentru bugetele locale.

Potrivit art. 47 din Codul funciar nr. 828/1991, 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 (gherete, chioșcuri), fără ca aceasta să fie în detrimentul terenurilor de uz public.

Conform Planului Urbanistic Zonal al mun. Bălți, intitulat „Extinderea cartierului locativ s. Corlăteni”, obiectul nr.14688, situat în comuna Corlăteni, este determinat ca drum public (strada nr. 10) amplasat între „zona verde”.

În cadrul auditului, au fost constatate 3 cazuri în care terenurile (cu suprafața totală de 0,129 ha) proprietate publică a UAT Corlăteni, stabilite de PUZ și destinate pentru drumul public (strada nr. 10), au fost ocupate abuziv în lipsa autorizării corespunzătoare privind atribuirea terenului în arendă/folosință, și anume:

Terenul cu suprafața de 0,042 ha, situat pe drumul public (strada nr.10), în lipsa deciziei APL privind atribuirea corespunzătoare a terenului, a fost ocupat abuziv de către 2 persoane fizice.

Mai mult decât atât, în lipsa autorizației de construire, pe terenul menționat a fost edificată o construcție capitală, iar perimetrul terenului este îngrădit cu un gard capital, astfel fiind blocat pentru cetățeni accesul pe strada publică nr.10.

Foto nr.5



Sursa: Poze efectuate de echipa de audit, pe data de 02.06.2025, la terenul cu nr. cadastral 7121303194.

Nota nr.2: Se ia act de faptul că APL s. Corlăteni a transmis către aceste persoane fizice preîntâmpinarea nr. 474 din 16.06.2024, prin care le-a adus la cunoștință neconformitățile constatate de către audit și le-a solicitat, în mod benevol, înlăturarea acestora.

Analitic, au fost ocupate abuziv 2 terenuri, parte a domeniului public din cadrul APL s. Corlăteni, inclusiv: terenul cu suprafața de 0,036 ha (7121303195), îngrădit de persoana fizică cu un gard provizoriu (plasă metalică), și terenul cu suprafața de 0,051 ha (7121303162, 7121303163), ocupat de 2 persoane fizice, care este utilizat pentru depozitarea materialelor de construcție, astfel fiind afectată planificarea urbanistică a străzii nr.10.

Foto nr.6



Sursă: Poze efectuate de echipa de audit, la data de 02.06.2025, la terenurile cu numerele cadastrale 7121303195 7121303.162, 7121303163 în s. Corlăteni.

Această situație ridică semne mari de întrebare referitor la controlul din partea autorității locale asupra patrimoniului public, respectarea regimului juridic al terenurilor și la reacția instituțională față de asemenea cazuri de ocupare abuzivă a acestora. De menționat că APL, până în prezent, nu au luat măsuri concrete pentru a aborda problema privind ocuparea abuzivă a terenurilor publice.

Auditul a constatat că **APL or. Cupcini** nu a respectat în totalitate prevederile legale aplicabile în domeniul arendării terenurilor agricole, ceea ce a generat deficiențe în gestionarea contractelor respective, astfel afectând transparența procesului decizional și administrarea corectă a fondului funciar public.

Conform art.1291 alin.(1) din Codul civil, termenul arendei stabilit de către părțile contractante nu poate fi mai mic de 1 an și nici mai mare de 30 de ani. Cu toate acestea, la data de 31.12.2024, APL or. Cupcini gestiona două contracte de arendă, care depășeau termenul maxim admis de 30 de ani, și anume:

- Contractul f/n din 01.02.1999, încheiat cu SRL „Mere-Nord”, pentru o suprafață de 74,49 ha, inițial semnat pentru perioada 1999-2024. Prin acord adițional, în anul 2010, durata acestuia a fost extinsă până în anul 2042, astfel depășind cu 2 ani limita legală.

- Contractul f/n din 04.03.2008, încheiat cu SRL „Civea-Agro”, pentru o suprafață de 4,14 ha, încheiat pentru perioada 2008–2048, sau pe o durată de 40 de ani, adică cu 10 ani peste termenul maxim permis de legislație.

Totodată, auditul relevă că APL or. Cupcini au admis prelungirea unor contracte cu mult timp înainte de expirarea duratei inițiale, în lipsa unor justificări documentare corespunzătoare. Astfel, contractul cu SRL „Mere-Nord”, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani (1999–2024), a fost prelungit în anul 2010 cu 18 ani suplimentari, până în anul 2042 – prelungire realizată cu 14 ani înainte de expirarea termenului contractului inițial și fără documente justificative.

Similar, contractul semnat în anul 2003 cu SRL „Civea-Agro” pentru o suprafață de 360 ha, pe o durată de 20 de ani (până în anul 2023), a fost prelungit în 2009 până în 2033, adică cu 11 ani înainte de termenul de expirare.

APL s. Măgdăcești nu au asigurat avizarea arendașilor cu privire la expirarea termenelor contractelor potrivit cadrului normativ, ceea ce a condiționat utilizarea terenurilor în lipsa dreptului legalizat. Totodată, contrar condițiilor contractuale, arendașii au edificat pe terenurile arendate construcții capitale neautorizate. Astfel, conform prevederilor art. 1292 alin. (2) din Codul civil, partea care nu intenționează să prelungească contractul de arendă este obligată să notifice cealaltă parte cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului contractual, dacă nu este prevăzut altfel.

Auditul a constatat că APL s. Măgdăcești, în perioada 2012-2014, a încheiat 9 contracte de arendă pentru terenuri cu suprafața totală de 0,0207 ha, destinate amplasării unor construcții ușor demontabile, pe o durată de 10 ani. În perioada 2022-2024 aceste contracte au expirat și nu au fost prelungite, însă unii agenți economici continuă să utilizeze terenurile.

Totodată, deși contractele prevedeau (pct.2 din contractul de arendă²⁷) utilizarea terenurilor pentru instalarea unor gherete ușor demontabile, auditul a constatat că, pe terenul cu nr. cad. 3129220.2137, unii arendași au edificat construcții capitale fără autorizații de construire.

Această situație reflectă deficiențele în supravegherea utilizării terenurilor publice și lipsa unor proceduri interne eficiente privind monitorizarea contractelor de arendă și respectarea regimului juridic al construcțiilor, ceea ce poate duce la pierderi patrimoniale, utilizări neautorizate și riscuri juridice pentru autoritatea publică locală.

Foto nr.7



Sursă: Poze efectuate de echipa de audit la terenul cu nr. cadastral 3129220.2137.

4.2.3. Nerespectarea prevederilor legale în gestionarea terenurilor publice de către 10 APL a determinat ratarea veniturilor pasibile încasării de 3.288,2 mii lei.

Potrivit prevederilor art. 10¹ alin. (1) din Legea nr. 1308/1997²⁸, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau subiecții de antreprenariat privat nu au încheiat contracte de arendă sau de vânzare-cumpărare pentru terenurile aferente acestora, aceștia sunt obligați să achite o plată anuală pentru folosirea terenului, stabilită unilateral de consiliile locale.

Auditul a constatat că, deși autoritățile publice locale, cum este cazul Consiliului local Corlăteni, au aprobat cuantumul acestor plăți²⁹ (2% pentru terenurile cu altă destinație decât cea agricolă și 4,5% pentru terenurile agricole), în practică nu au fost întreprinse măsuri pentru formalizarea raporturilor juridice și pentru încasarea corespunzătoare a acestor plăți de la persoanele care utilizează terenurile publice.

Această situație este cauzată de lipsa unui mecanism funcțional de identificare, monitorizare și reglementare a utilizării terenurilor aferente obiectivelor privatizate, precum și de neglijarea obligației legale de a institui și de a urmări încasarea plăților datorate.

Consecințele acestor deficiențe au constat în neîncasarea unor venituri semnificative la bugetele locale. Astfel, în comuna Corlăteni, pentru o suprafață de 13,583 ha³⁰ terenuri proprietate publică aferente obiectivelor privatizate, nu au fost încasate plăți estimate la 126,0 mii lei³¹ pentru perioada 2023-2024. Și în orașul Otaci, 7 terenuri publice, cu suprafața totală de 3,763 ha, sunt utilizate fără raporturi juridice legal constituite, ceea ce a determinat potențiale ratări de venituri de 353,9 mii lei³². În mod similar, alte 5 APL³³ nu au reglementat folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, cu suprafața totală de 15,077 ha, ceea ce a generat ratarea veniturilor de circa 1.533,5 mii lei.

Această lipsă de conformitate afectează integritatea procesului de valorificare a terenurilor publice, reduce capacitatea autorităților locale de a genera venituri proprii și creează premise pentru utilizarea arbitrară sau abuzivă a patrimoniului funciar public.

²⁷ Contractul de arendă a terenului nr. 07 din 20.05.2013.

²⁸ Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

²⁹ Deciziile Consiliului local Corlăteni nr. 6/4 din 07.12.2022 și nr. 8/2 din 08.12.2023.

³⁰ 0,4144 ha – terenuri cu destinația „pentru construcții”, și 13,169 ha - „agricole”.

³¹ 0,4144 ha x 65 x 36.169,48 lei x 2% = 19.485,2 lei și 13,169 ha x 65 x 1.130,31 lei x 4,5% = 43.538,8 lei.

³² 3,763 ha x 65 x 36169,48 lei x 2% = 176.937,5 lei.

³³ mun. Soroca – 11,75 ha (1.105,0 mii lei); or. Rezina -1,63 ha (153,3 mii lei); or. Cupcini – 0,931 ha (87,6 mii lei); or. Ocnița – 0,766 ha (72,0 mii lei); or. Stăuceni – 2,46 ha (115,60 mii lei).

Totodată, auditul a identificat discrepanțe între suprafețele indicate în contractele de arendă și cele din RBI. Spre exemplu, în contractul nr.9/02 din 20.12.2023, încheiat de către APL or. Otaci și S.A. „Drumuri Edineț”, este menționată suprafața arendată de 0,53 ha, în timp ce, conform RBI (la data de 01.05.2025), terenul respectiv (nr. cadastral 6203101.007) are o suprafață de 3,8481 ha. Verificările la fața locului au confirmat că întreaga suprafață este utilizată de către arendaș, iar diferența de 3,3181 ha dintre suprafața reală și cea contractuală a condiționat neîncasarea unor venituri de aproximativ 156,0 mii lei în anul 2024. Reprezentanții consiliului local au atribuit această diferență modificărilor apărute în urma procesului de delimitare cadastrală în anul 2024, însă neactualizarea contractelor cu noile realități juridice determină deficiențe în gestiunea patrimoniului funciar.

Auditul atestă utilizarea neconformă de către persoane fizice a terenurilor publice cu suprafața totală de 6,687 ha în UAT or. Ocnița și UAT or. Otaci. Astfel, cu toate că art. 2 și art. 3 din Legea nr. 436/2006 prevăd întocmirea raportului de evaluare și organizarea licitației publice pentru transmiterea în arendă a terenurilor publice libere de construcții persoanelor fizice și juridice, APL din or. Ocnița și or. Otaci nu s-au conformat acestor prevederi, ca rezultat fiind admise situații când persoanele fizice din localitățile menționate utilizează terenurile publice în lipsa contractelor de arendă și fără achitarea plăților aferente.

Astfel, în UAT or. Ocnița și UAT or. Otaci auditul a constatat 53 de cazuri (6,0739 ha) și, respectiv, 8 cazuri (0,6133 ha) de utilizare a terenurilor publice de către persoane fizice în lipsa unor rapoarte juridice formalizate. Totodată, auditul menționează că terenurile respective nu sunt reflectate în evidențele cadastrale sau contabile ale entităților auditate.

Situațiile de utilizare a terenurilor proprietate publică a UAT în lipsa unor rapoarte juridice formalizate indică/deficiențe sistemice în procesul de administrare și evidență a patrimoniului funciar.

Auditul a constatat nerespectarea de către **APL din s. Nimoreni** a prevederilor cadrului normativ în procesul de transmitere în arendă a 2 terenuri publice către Asociația Obștească „Academia de Fotbal Feminin”. Astfel, în rezultatul licitației publice și în baza deciziei Consiliului local Nimoreni nr.03/03 din 18.06.2010, APL s. Nimoreni și AO „Academia de Fotbal Feminin” au încheiat un contract de arendă a terenurilor proprietate a UAT din extravilan pe o perioadă de 30 de ani. Contractul de arendă prevede transmiterea suprafeței de 2,5919 ha (nr. cadastrale 5524204.342 și 5524204.345, cu suprafețele de 0,7590 ha și, respectiv, 1,8329 ha), însă, potrivit datelor din RBI, suprafața reală (2,6664 ha³⁴) este mai mare cu 0,075 ha. Acest fapt generează neconcordanțe între situația juridică a terenurilor și prevederile contractuale.

Mai mult, plata anuală a arendei de 3.622,0 lei a fost stabilită eronat, fiind aplicat tariful aferent terenurilor agricole. În realitate, terenurile respective sunt înregistrate cu destinația „pentru construcții”, ceea ce impune aplicarea unui tarif diferențiat, conform reglementărilor în vigoare³⁵. Această situație indică o administrare neconformă a patrimoniului public, cu impact direct asupra veniturilor bugetare locale și asupra legalității regimului de folosință a terenului. Conform estimărilor auditului, suma plății pentru arendă a fost diminuată cu cel puțin 1.106,4 mii lei³⁶.

Totodată, în urma verificării la fața locului, echipa de audit a identificat o construcție neautorizată pe terenul cu nr. cadastral 5524204.345, deși în RBI nu există înregistrări privind

³⁴ 1,8114 ha și 0.855 ha.

³⁵ Anexa la Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

³⁶ Suma arendei pentru perioada 2011-2024 este de cel puțin 1.157,11 mii lei. Calculul plății pentru arendă: anii 2011-2020: 19.873,34 lei *65* 2,5919 ha *2% = 66.962,61*10 ani = 669.626,1 lei; anii 2021-2024: 36.169,48 lei *65*2,5919 ha*2% = 121.871.98*4 ani = 487.487,88 lei.

existența unor construcții pe acest teren. Cauza principală a acestor neconformități este lipsa unui control adecvat asupra respectării regimului juridic și utilizării reale a terenurilor în procesul de stabilire a valorii contractuale a arendei.

Foto nr.8



Sursă: Poze efectuate de echipa de audit la terenurile cu nr. cad: 5524204.345 (1,8329 ha) și 5524204.342 (0,7590 ha).

Lipsa unor proceduri interne actualizate a împiedicat **APL s. Măgdăcești** să ajusteze plata pentru arendă conform tarifelor prevăzute de cadrul normativ, ceea ce a determinat ratarea unor venituri pasibile încasării de 8,15 mii lei în perioada 2022–2024.

Deși contractul de arendă încheiat pe o durată de 5 ani între APL s. Măgdăcești și SRL „Ialoveni-Gaz” (pentru un teren de 0,0578 ha) prevede expres posibilitatea modificării condițiilor contractuale, inclusiv ajustarea plății pentru arendă, autoritatea publică locală nu a exercitat acest drept contractual pentru a actualiza cuantumul arendei în funcție de modificările survenite în prețul normativ a pământului, conform prevederilor Legii nr.1308/1997.

Motivul neutilizării acestui drept constă în neincluderea în contract a unui mecanism de monitorizare periodică a valorii prețului normativ și a obligațiilor contractuale aferente, ceea ce a dus la menținerea unei plăți pentru arendă sub nivelul legal. Ca urmare, APL s. Măgdăcești a ratat venituri potențiale în sumă de 8,15 mii lei³⁷ pentru perioada 2022-2024.

Interpretarea eronată a cadrului normativ de către **APL mun. Bălți** a dus, în anumite cazuri, la stabilirea incorectă a plăților pentru folosința terenurilor publice.

În conformitate cu prevederile art.42 alin.(2) din Legea nr.1125/2002, în cazul contractelor de investiții în construcții încheiate până la data de 1 martie 2019, „*antreprenorul care deține doar un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire are obligația de a dobândi proprietatea asupra terenului pe care se construiește și a o transmite investitorilor cel târziu la darea în exploatare a construcției date*”. Cu toate acestea, în cazul a 3 blocuri locative multietajate³⁸, care nu au fost încă date în exploatare, antreprenorul nu a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului aferent. În pofida acestui fapt, încăperile izolate au fost deja înregistrate în proprietatea investitorilor în baza contractelor de investiții capitale, inclusiv cota-parte aferentă terenului, în condițiile unui contract de arendă încheiat cu autoritatea publică locală. Plata stabilită pentru folosința terenului a fost de 1,5% din prețul normativ, ceea ce contravine prevederilor art. 10 alin. (8) din Legea nr. 1308/1997, care stipulează că această plată nu poate fi mai mică de 2% din prețul normativ al pământului. Această neconformitate a fost generată de neactualizarea procedurilor interne și de interpretarea eronată a cadrului normativ aplicabil, ceea ce a dus la stabilirea unei cote de plată sub nivelul minim prevăzut de lege. În consecință, pentru suprafața totală de 1,5 ha, plata anuală a fost calculată în mărime de 17,6 mii lei, sau cu 4,3 mii lei mai puțin decât cuantumul minim legal (21,9 mii lei), astfel fiind generate pierderi de venituri pasibile încasării la bugetul local.

³⁷ Terenul cu nr. cad. 3129220.967, suprafața de 0,0578 ha x 65 x 36.169,48 lei x 2% = 2.717,77 lei x 3 ani = 8.153,31 lei.

³⁸ De pe strada Ștefan cel Mare 187 B, 187 C și 187 D – 82 de persoane fizice.

APL din or. Făleşti nu au respectat cadrul legal privind stabilirea redevenței pentru dreptul de suprafață, aplicabil terenurilor UAT utilizate de proprietarii bunurilor imobile înregistrate în RBI.

Potrivit art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002, se instituie dreptul de suprafață asupra terenurilor care aparțin statului sau UAT, indiferent de apartenența la domeniul public sau privat, în favoarea proprietarului unui bun imobil înregistrat separat în capitolele B și C din RBI, cu condiția existenței unui drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire. Conform alin. (2) al aceluiași articol, suprafațiarul este obligat să achite o redevență anuală, stabilită de APL în funcție de valoarea de piață a terenului, dar nu mai mică decât plata minimă anuală pentru arendă prevăzută de art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997.

De asemenea, art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006 obligă APL să determine redevența aferentă prin raport de evaluare, reflectând valoarea de piață.

Auditul a constatat că, în anii 2023-2024, APL din or. Făleşti nu au aplicat prevederile legale menționate pentru 15 contracte de suprafață, menținând plățile conform contractelor vechi, calculate la nivelul de 2% din prețul normativ al pământului. Această practică a dus la încasarea unor redevențe sub nivelul legal minim, contrar principiului valorificării eficiente a patrimoniului public.

Situația dată a fost corectată parțial în cazul contractului de suprafață încheiat cu SRL „Consultimobil Grup”, pentru care, în luna septembrie 2024, APL a ajustat redevența conform valorii de piață, stabilind prin contractul nr. 1 din 20.09.2024 plata anuală de 338,4 mii lei pentru un teren de 0,6737 ha. Aceasta reprezintă o majorare semnificativă față de plata anterioară de 7,9 mii lei, reflectând o diferență de 330,5 mii lei anual.

Neconformitatea menționată a fost determinată de lipsa unui mecanism intern actualizat privind aplicarea redevenței legale pentru dreptul de suprafață, precum și de menținerea unor practici contractuale anterioare nealiniate cadrului normativ actualizat.

4.2.4. La 6 APL auditate nu a fost asigurată înregistrarea în evidența contabilă a plăților pentru arenda/locațiunea terenurilor publice în sumă totală de 3.276,73 mii lei, iar 5 dintre acestea nu au întreprins măsuri suficiente pentru încasarea și recuperarea plăților restante de 3.935,9 mii lei, generând riscul neonorării obligațiilor contractuale de către arendași.

Potrivit prevederilor art.17 alin. (7) din Legea contabilității nr.113/2007 și pct. 3.8.12 din Anexa nr.1 la OMF nr. 216/2015³⁹, creanțele și datoriile pe termen scurt se înregistrează în contabilitate la valoarea nominală, iar creanțele și datoriile pe termen lung – la valoarea scontată, în conformitate cu cerințele standardelor de contabilitate.

Contrar acestor prevederi, 6 APL⁴⁰ supuse auditului nu au reflectat în evidența contabilă creanțele aferente arende/locațiunii terenurilor publice la situația din 31.12.2024, în sumă totală de 3.276,73 mii lei. Aceste creanțe au fost menținute în registre de formă liberă, întocmite de funcționarii responsabili, fără a fi înregistrate conform regulilor contabile în vigoare.

Totodată, conform art. 33 din Legea nr. 397/2003 și art. 1296 alin.(3) lit. c) din Codul civil, autoritățile administrației publice locale sunt responsabile de monitorizarea, evidența completă și recuperarea obligațiilor contractuale (creanțelor) ce decurg din folosirea bunurilor proprietate publică.

³⁹ Contabilitatea creanțelor/datoriilor se ține pe categorii, clienți, furnizori, alți debitori și creditori. La subcontul 811420 „Creanțe față de bugetul de stat ale contribuabililor” se ține evidența creanțelor bugetare ale contribuabililor. Acest subcont înregistrează sumele calculate pentru plata arende, impozitelor, taxelor, restanțelor, penalităților bugetare și altor contribuții, iar pe măsura încasării acestora, se operează micșorarea corespunzătoare a soldului acestuia.

⁴⁰ or. Basarabasca – 602,39 mii lei, s. Nimoreni – 73,92 mii lei, or.Rezina – 125,5 mii lei, s.Suruceni – 141,3 mii lei, s. Măgdăcești – 37,32 mii lei, or. Cupcini – 2.296,3 mii lei.

Datele auditului relevă că, la 31.12.2024, 7 APL⁴¹ înregistrau creanțe în sumă totală de 29,0 mil. lei, din care 0,5 mil. lei aveau termenul de achitare expirat, fapt ce generează riscul de neîncasare deplină a acestora. Cu toate acestea, 5 APL⁴² nu au întreprins măsuri concrete pentru recuperarea unor creanțe în valoare totală de 3.935,8 mii lei.

De exemplu, UAT mun. Soroca înregistra la 31.12.2024 restanțe din locațiunea terenurilor în sumă de 687,37 mii lei, din care 524,05 mii lei (76,2%) erau cu termenul de prescripție expirat. Din această sumă, 280,0 mii lei reprezentau o creanță neachitată de către SRL „Naval Grup”. APL nu a întreprins acțiuni legale eficiente de recuperare, iar începând cu 30.01.2025, terenul este utilizat de către o persoană fizică - noul proprietar al construcției - cu care încă nu au fost formalizate relații contractuale. Potrivit explicațiilor reprezentanților APL, notificările expediate (scrisori recomandate) către SRL „Naval Grup” s-au întors cu mențiunea „neprimite”.

La finele anului 2023, APL or. Vadul lui Vodă a înregistrat în conturile extrabilanțiere creanțe aferente contractelor de arendă/locațiune în valoare totală de 19.982,8 mii lei, sume înregistrate în lipsa documentelor justificative, care să certifice obligația de plată a arendașilor (cum ar fi facturile fiscale emise conform reglementărilor în vigoare).

În anul 2024, autoritatea a inițiat acțiuni legale pentru recuperarea creanțelor în sumă de 19.283,52 mii lei (inclusiv prin instanță și executori judecătorești), urmare cărora s-au încasat 357,13 mii lei în bugetul local.

Nota nr. 3: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, APL s. Măgdăcești a înregistrat creanța aferentă plăților pentru arendă în valoare de **37,32 mii lei**, a trimis notificări cu privire la valoarea creanțelor. Opt persoane din nouă au achitat creanțele pentru arendă în valoare de 34,76 mii lei și au semnat actul de primire-predare a terenului.

4.2.5. Cadrul normativ al Republicii Moldova nu are o abordare uniformă privind impunerea sau scutirea de plata pentru folosința terenurilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare a serviciilor comunale, ceea ce generează incertitudini și influențează costurile acestor servicii.

Astfel, potrivit prevederilor art. 28 alin.(1) din Legea nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării⁴³, *„terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale necesare pentru construcția, exploatarea, întreținerea, reabilitarea sau modernizarea rețelelor termice și instalațiilor termoelectrice se transmit în folosință unităților termoelectrice cu titlu gratuit”*.

În schimb, Legea nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare nu conține prevederi similare, lăsând un vid legislativ în privința regimului juridic aplicabil terenurilor aferente infrastructurii acestui serviciu public.

Această omisiune a condus la practici neuniforme în rândul autorităților publice locale, unele dintre acestea impunând plăți semnificative pentru utilizarea terenurilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare, deși acestea fac parte din domeniul public, conform art. 11 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 29/2018 și art. 13¹ din Legea nr. 303/2013.

De exemplu, prin Decizia Consiliului orașului Vadul lui Vodă nr.7/19 din 05.12.2019 *„Cu privire la stabilirea procentului de plată pentru folosirea terenului aferent construcției ce aparține cu drept de proprietate privată SA „Apă-Canal Chișinău”*, a fost stabilită plata anuală pentru

⁴¹ or. Vadul lui Vodă – 25.069,16 mii lei, mun. Soroca – 687,37 mii lei, or. Cupcini – 2.296,3 mii lei, or. Rezina – 665,0 mii lei, s. Nimoreni – 145,9 mii lei, s. Suruceni – 141,3 mii lei, s. Măgdăcești – 37,3 mii lei.

⁴² mun. Soroca – 687,37 mii lei, or. Cupcini – 2.296,3 mii lei, or. Rezina – 665,0 mii lei, s. Nimoreni – 145,9 mii lei, s. Suruceni – 141,3 mii lei.

⁴³ În redacția Legii nr.63/2025, în vigoare de la 22.04.2025.

folosirea terenurilor amplasate pe teritoriul UAT, în mărime de 10% din prețul normativ al pământului, care depășește 2,7 mil.lei⁴⁴ pe anul 2024. Această plată nu este inclusă în Metodologia de determinare, aprobare și aplicare a tarifelor pentru serviciul public de alimentare cu apă, de canalizare și epurare a apelor uzate, aprobată prin Hotărârea Consiliului de administrație al Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică nr.489/2019.

SA „Apă-Canal Chișinău” a contestat în instanțe Decizia Consiliului orașului Vadul lui Vodă nr. 7/19 din 05.12.2019, aceasta rămânând în vigoare prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 02.10.2024. Ulterior, la 06.12.2024, SA „Apă-Canal Chișinău”, iar la 21.02.2025, Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică au depus cereri de revizuire a deciziei Curții Supreme de Justiție, solicitând casarea acesteia și rejudecarea cauzei – demersuri care au fost respinse.

Nota nr.4: Se ia act că, pe parcursul misiunii de audit, s-a aprobat completarea art.8, art.16 și 19 ale Legii nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare, propusă prin proiectul Legii nr.81/2025 pentru modificarea unor acte normative, care vizează reglementarea expresă a transiterii în folosință gratuită, de către autoritățile administrației publice locale, către operatorii care furnizează/prestează serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare a terenurilor pe care sunt amplasate rețelele și obiectivele aferente infrastructurii proprietate publică de alimentare cu apă, de analizare și de epurare a apelor uzate, precum și a terenurilor necesare pentru efectuarea lucrărilor de construcție și/sau de exploatare a rețelei de apă, de canalizare și de epurare a apelor uzate.

4.2.6. Neînregistrarea corespunzătoare în RBI a drepturilor de arendă/locatiune de către unele APL reduce siguranța juridică a contractelor și generează riscuri de litigii.

Potrivit art.43 alin.(1) din Legea nr.1543/1998⁴⁵, 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 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. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosință, locațiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens.

Auditul a constatat că 3 APL în 47 de cazuri (mun. Soroca – 31 contracte, or. Rezina – 7 contracte, și s. Măgdăcești – 9 contracte), nu au asigurat înregistrarea conformă în RBI a drepturilor de arendă/locațiune asupra terenurilor UAT, instituite pe un termen mai mare de 5 ani.

Totodată, APL or. Căușeni nu a actualizat în RBI înregistrările aferente contractelor de arendă încheiate cu 8 persoane fizice pentru 7 loturi pomicole cu suprafața de 0,42 ha și un teren agricol de 4,59 ha. Aceste persoane în perioada 2010-2023 au decedat. Neconformitatea dată reduce siguranța juridică a contractelor de arendă/folosință, limitează capacitatea autorităților de a monitoriza utilizarea terenurilor și poate genera riscuri legate de eventuale litigii.

4.2.7. Auditul a constatat deficiențe semnificative în evidența și gestionarea contractelor de arendă a terenurilor pe un termen de până la 5 ani în cadrul a 4 APL, ceea ce afectează transparența și autenticitatea informațiilor raportate.

Potrivit prevederilor art. 1294 alin. (2) și alin.(9) din Codul civil nr.1107/2002, contractele de arendă încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află bunurile arendate. Ținerea

⁴⁴ Stația de tratare a apei: 3158101142 (11,25 ha); Stațiile de pompare a apelor uzate: 31582044007 (0,1111 ha), 3158301002 (0,1409 ha) și 3158301001 (0,03 ha).

⁴⁵ Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

acestui registru trebuie corelată cu cadastrul funciar, sistemul informațional fiscal și alte sisteme relevante⁴⁶, în conformitate cu Regulamentul aprobat de Guvern⁴⁷.

Auditul a constatat că evidența contractelor de arendă și a plăților aferente în cadrul Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare (DPMRF) a UAT mun. Bălți a fost gestionată cu neconformități, care au afectat exactitatea, exhaustivitatea și actualitatea informațiilor privind contractele înregistrate, inclusiv privind statutul acestora (valabile sau expirate).

Pentru susținerea constatărilor, auditul exemplifică următoarele situații:

✓ La expirarea contractelor de locațiune, APL mun. Bălți nu a asigurat documentarea intenției arendașilor privind continuarea folosinței terenului, iar în lipsa unei proceduri clare de monitorizare, nu deține informații suficiente referitor la utilizarea ulterioară a terenurilor publice.

Această situație contravine cerințelor de gestionare eficientă și transparentă a patrimoniului public, afectând atât evidența contractelor, cât și încasarea veniturilor pasibile. În consecință, pentru contractele de locațiune expirate în perioada 2020–2024: (i) 12 operatori economici au continuat să achite plăți pentru folosința terenului în anul 2024, în sumă totală de 55,6 mii lei, în lipsa unor contracte valabile; (ii) 14 agenți economici nu au achitat plățile aferente, condiționând ratarea veniturilor pasibile încasării în sumă de 79,6 mii lei.

✓ APL sunt responsabile de monitorizarea îndeplinirii condițiilor contractuale în cazul contractelor de locațiune a terenurilor încheiate pe termen condiționat (până la data executării reconstrucției obiectului comercial). Cu toate acestea, DPMRF a APL mun. Bălți nu asigură evidența condițiilor referitoare la executarea și finisarea lucrărilor, prevăzute în astfel de contracte. Astfel, în cazul unui contract încheiat în anul 2011 cu S.A. „Incomlac”, în care termenul de locațiune este condiționat de reconstrucția obiectului comercial, până în prezent lucrările nu au fost executate. APL mun. Bălți nu deține informații privind valabilitatea actuală a relațiilor contractuale, neexistând o informație clară din partea locatorului cu privire la intenția de reconstrucție, ceea ce contravine principiilor de gestionare eficientă a patrimoniului public, prevăzute de lege.

✓ Conform cadrului normativ⁴⁸, evidența contractelor de locațiune trebuie să fie completă și susținută de documentația justificativă corespunzătoare. Cu toate acestea, registrul de evidență a contractelor de locațiune pentru 795 de persoane fizice nu prezintă informații autentice și nu poate fi confirmat integral la moment, deoarece lipsesc dosarele de evidență aferente. Aceste dosare ar fi trebuit să conțină documente justificative obligatorii, precum cererea de atribuire în folosință a terenului, decizia consiliului local privind autorizarea folosinței, calculele plăților de locațiune – inclusiv cele modificate – acordurile adiționale sau de modificare a contractelor, precum și schițele sectoarelor de teren.

✓ La fel, pentru 5 obiective private amplasate pe terenurile publice s-a schimbat proprietarul, însă contractele existente, reflectate în registrul de evidență, nu au fost modificate și semnate cu noii proprietari, și nici plățile pentru folosința terenului nu s-au calculat.

✓ Mai mult decât atât, în anul 2024, în registrul de evidență a contractelor s-au raportat 4 contracte care, de fapt, nu mai erau valabile, cauzele 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.

⁴⁶ Art. 1294 alin. (9) din Codul civil al Republicii Moldova.

⁴⁷ Hotărârea Guvernului nr.228/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de ținere a registrelor contractelor de arendă.

⁴⁸ Codul civil nr.1107/2002, Legea nr.436/2006; OMF nr.216/2015.

✓ Totodată, 3 contracte raportate⁴⁹ în registrul de evidență a contractelor din zona de reconstrucție viitoare nu sunt autentice, deoarece pentru terenurile date au fost semnate alte 3 contracte noi în anul 2023, ele fiind înregistrate în alt registru de evidență (pe întreprinderi individuale).

Auditul a constatat că APL or. Cupcini nu are întocmit registrul de evidență a contractelor de arendă încheiate pe o durată de până la 5 ani, deși, la situația din 31.12.2024, gestiona un număr total de 42 de contracte de arendă a terenurilor cu destinație agricolă, cu o suprafață totală de 968,67 ha.

De asemenea, APL or. Căușeni nu s-a conformat prevederilor normative în vigoare privind completarea registrului de arendă, neînregistrând integral datele referitoare la termenul contractelor de arendă, fertilitatea terenurilor și, în anumite cazuri, suprafața terenurilor arendate. Înregistrările aferente a 31 de contracte, din totalul de 88 de contracte, prezentau astfel de neconformități.

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?

Auditul nu a identificat deficiențe semnificative la vânzarea terenurilor proprietate publică. Cu toate acestea, au fost constatate unele neconformități punctuale care vizează următoarele aspecte: vânzarea unor terenuri care nu au avut statut de „teren aferent obiectivului privat” la momentul tranzacției; vânzarea unor terenuri în lipsa raportului de evaluare a prețului de piață; monitorizarea insuficientă de către APL a respectării clauzelor contractuale după încheierea tranzacției de vânzare; deținerea în proprietate privată a terenurilor agricole de către o entitate al cărei fondator are capital integral străin.

Conform prevederilor art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală și art.4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, terenurile proprietate publică negrevate de construcții private pot fi înstrăinate doar prin licitație publică, iar prețul de vânzare trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea normativă stabilită pentru categoria respectivă de folosință.

Auditul a constatat că **APL mun. Soroca** a încheiat în anul 2024 un contract de vânzare-cumpărare a unui teren cu suprafața de 0,06 ha, pentru suma de 16,4 mii lei, în baza unei decizii a consiliului local din anul 2012 (nr.23/6.2 din 27.12.2012) și a unei plăți efectuate în anul 2013 (nota de plată nr.43846502 din 05.02.2013).

Cu toate acestea, contractul a fost semnat abia în anul 2024, iar planul geometric anexat borderoului de calcul nu indica existența unor construcții private; la examinarea la fața locului și în RBI (nr. cadastral 7801103370) nu a fost identificată nicio construcție edificată; și, în consecință, terenul nu întrunea condițiile legale pentru a fi considerat „aferent unei construcții”.

Această situație a survenit întrucât APL mun. Soroca nu a verificat existența reală și înregistrarea construcției în RBI la data vânzării și nu a revizuit procedura de înstrăinare în raport cu realitatea juridică și materială existentă în anul 2024.

Totodată, administrația publică locală nu a respectat cadrul legal aplicabil vânzării terenurilor negrevate de construcții, care impune desfășurarea licitației publice și utilizarea valorii normative ca preț minim.

Ca urmare, terenul a fost înstrăinat la un preț cu 124,7 mii lei sub valoarea normativă estimată (141,1 mii lei), astfel generând prejudiciu bugetului local și încălcând regimul legal de valorificare a patrimoniului public. Totodată, transparența, echitatea și legalitatea procesului de vânzare au fost compromise.

⁴⁹ Contractele semnate cu: ÎI „Anastasia Ștefanchi”; ÎI „Epure V.A.”; ÎI „Grosu C.G.”.

O situație similară a fost identificată și la **APL or. Cupcini**, care în anul 2009 a vândut un teren cu suprafața de 0,0616 ha (nr. cadastral 4102107143), considerat aferent unei construcții private. Totuși, în urma verificărilor la fața locului și ale datelor din RBI, s-a constatat că pe terenul respectiv nu există o construcție permanentă, ci doar o construcție metalică provizorie (pavilion).

Având în vedere prețul normativ aplicabil terenurilor publice destinate construcțiilor negrevate de construcții private permanente, valoarea minimă de vânzare a terenului urma să fie de cel puțin 37,1 mii lei⁵⁰, adică cu 29,6 mii lei mai mare decât prețul efectiv contractat și achitat, care a fost de 7,5 mii lei.

Foto nr.9



Sursă: Fotografii efectuate de către echipa de audit la data de 22.04.2025 pe terenul cu nr. cadastral 4102107143.

- Potrivit art.4 alin. (3) din Legea nr.1308/1997, terenurile cu destinație agricolă și cele din fondul silvic, aflate în proprietate publică, nu pot fi vândute/înstrăinate investitorilor străini. De asemenea, conform art.21 alin.(2) din Codul funciar nr.22/2024, persoanele fizice sau juridice străine, precum și persoanele juridice al căror capital social conține investiții străine, inclusiv cele care au în calitate de fondatori, asociați, administratori ori acționari persoane fizice sau juridice străine, ori care au beneficiari efectivi străini, nu pot dobândi și deține dreptul de proprietate asupra terenurilor cu destinație agricolă sau asupra terenurilor din fondul forestier prin acte juridice între vii. În caz contrar, actele de dobândire sunt lovite de nulitate absolută.

Analiza documentelor justificative atestă că **APL or. Rezina** a vândut prin licitație publică în anul 2024 către SRL „Geostudygrup” terenuri agricole cu suprafața de 12,4625 ha, în sumă totală de 1.537,8 mii lei. Totodată, auditul atestă că operatorul economic mai deține 34,5947 ha de terenuri agricole procurate de la persoane fizice în anii precedenți.

Potrivit datelor din Registrul de stat al persoanelor juridice, asociatul unic al SRL „Geostudygrup” este S.A. „Lafarge Cement (Moldova)”, care este entitate cu capital majoritar străin (98%)⁵¹.

Astfel, odată cu intrarea în vigoare a Codului funciar pe data de 01.04.2025, persoana care nu are dreptul să dețină în proprietate terenul cu destinație agricolă sau terenul destinat fondului forestier nu a înstrăinat terenul în cauză. Autoritatea administrației publice locale va solicita instanței de judecată înstrăinarea acestuia în condițiile art. 539 din Codul civil nr. 1107/2002⁵².

- **APL mun. Soroca** nu a asigurat monitorizarea respectării clauzelor contractuale în cazul unor terenuri vândute, precum și a introdus modificări favorabile în contractele beneficiarilor,

⁵⁰ Calculul: $9.264,96 * 65 * 0,0616 / 1000 = 37,1$ mii lei – 7,5 mii lei = 29,6 mii lei.

⁵¹ Conform datelor Depozitarului Central Unic, asociatul majoritar al societății pe acțiuni este compania franceză FINANCIERE LAFARGE.

⁵² 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. 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 statului și despăgubirea proprietarului în cuantumul stabilit de instanța de judecată.

ceea ce a dus la neachitarea în termen a plăților aferente. Astfel, APL mun. Soroca a încheiat cu SA „Cariera de Granit și Petriș din Soroca” contractul de vânzare-cumpărare (nr. 30 din 29.07.2021) a unui teren aferent cu suprafața de 2,36 ha, în sumă de 648,76 mii lei. Deși, potrivit art. II din contractul menționat, cumpărătorul era obligat să achite suma integrală în termen de 10 zile de la data semnării contractului, această prevedere nu a fost respectată, la situația din 01.06.2024 beneficiarul achitând în bugetul local doar 300,0 mii lei, sau 46,2% din suma totală.

Mai mult decât atât, în lipsa unor justificări documentate, la data de 12.06.2024, APL mun. Soroca și operatorul economic au încheiat un acord adițional, în care au fost introduse unele condiții favorabile pentru cumpărător: reducerea penalității zilnice pentru neachitarea în termen de la 0,5% la 0,1%; extinderea termenului de plată; stabilirea plafonului maxim al penalităților de 10% din valoarea totală a contractului, necalcularea penalității conform condițiilor inițiale ale contractului.

Deși termenul de plată a fost modificat prin acordul adițional, la situația din 31.12.2024 operatorul economic înregistra o datorie față de APL mun. Soroca de 100,0 mii lei, care a fost stinsă pe data de 02.01.2025.

Cu toate că prevederile contractuale permiteau APL mun. Soroca să întreprindă măsuri pentru neachitarea în termen a sumei contractate prin aplicarea unor penalități, acestea nu au fost realizate, ceea ce a permis cumpărătorului achitarea plăților în condiții favorabile.

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

Auditul a relevat că unele autorități publice locale au aprobat schimbarea destinației pentru 67 de terenuri agricole (52,40 ha) fără documentația obligatorie și înainte de confirmarea încasării compensațiilor în buget. Totodată, s-a identificat utilizarea necorespunzătoare a terenurilor, inclusiv atribuirea unui mod de folosință incorrect, desfășurarea unor activități nepermise pe terenuri agricole și neinclusiunea unor terenuri în hotarele intravilanului localității și în planul urbanistic general.

4.4.1. 5 APL auditate au aprobat schimbarea categoriei de destinație pentru 67 de terenuri, cu suprafața totală de 52,40 ha, fără a asigura prezentarea integrală a documentelor obligatorii prevăzute de cadrul normativ.

Potrivit prevederilor art. 71 din Codul funciar nr. 828/1991, 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.

Procedura de schimbare a categoriei de destinație și a modului de folosință a terenurilor, indiferent de tipul de proprietate, în legătură cu trecerea terenurilor dintr-o categorie în alta și în alt mod de folosință, este stabilită prin Regulamentul aprobat prin HG nr.1170/2016.

Pentru asigurarea conformității și plenitudinii documentelor prezentate de către proprietarii de terenuri, auditul a selectat spre verificare un eșantion de 44 de dosare aferente a 67 de terenuri din 5 UAT⁵³, propuse pentru schimbarea categoriei de destinație a proprietății private, din terenuri „agricole” în terenuri „pentru construcții”, cu suprafața totală de 52,40 ha.

În rezultatul verificării calculului pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă, auditul a constatat că acestea au fost calculate conform tarifului de 36.169,48 lei/ha, prevăzut la poziția a III-a din Anexa la Legea nr.1308/1997, fiind încasate mijloace bănești în sumă totală de 91,3 mil. lei.

⁵³ or. Durești, com. Băcioi, com. Trușeni, s. Măgdăcești, com. Stăuceni.

Totodată, auditul a constatat neconformități în procesul de schimbare a categoriei de destinație a terenurilor agricole. Astfel,

În scopul schimbării categoriei de destinație a terenurilor agricole, APL urmau să examineze documentele anexate la demersul proprietarilor de terenuri interesați, corespunzător prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri⁵⁴.

Urmare verificărilor efectuate, auditul relevă că 4 APL⁵⁵ au acceptat demersurile de la proprietarii de terenuri, ulterior fiind adoptate decizii pentru schimbarea categoriei de destinație a terenurilor, în lipsa unor documente obligatorii prevăzute de cadrul normativ: planul cadastral al terenului (38 numere cadastrale); schema de amplasare a imobilului și a rețelelor edilitare, avizată de către organele supravegherii de stat: Agenția Națională pentru Sănătate Publică (23 cazuri), Inspectoratul pentru Protecția Mediului (19 cazuri), Serviciul de salvatori și pompieri atestați (41 cazuri), Instituția Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe (36 cazuri), copia buletinului de identitate la 2 persoane fizice, precum și copia deciziei de înregistrare a întreprinderii la 3 agenți economici în cazul APL s. Măgdăcești (5 cazuri).

De menționat că, pentru 2 terenuri⁵⁶ la care s-a prezentat planul geometric al terenului pentru schimbarea categoriei de destinație, lipsește informația grafică a acestora în RBI.

Totodată, contrar prevederilor pct.31 din HG nr.1170/2016, în lipsa confirmării de la proprietarii de terenuri a achitării mijloacelor financiare în bugetul local privind pierderile cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol, Consiliile locale Durlști și Trușeni au adoptat decizii pentru schimbarea destinației la 11 terenuri agricole cu suprafața de 7,0879 ha și, respectiv, la 7 terenuri cu suprafața de 2,39 ha⁵⁷, veniturile cărora au fost înregistrate după adoptarea deciziilor, sau cu întârziere de până la 10 zile.

Totodată, APL or. Durlști a adoptat decizia privind schimbarea destinației la 2 terenuri cu suprafața de 2,6299 ha⁵⁸, în care nu s-a asigurat de condiția de includere a terenurilor în hotarele intravilanului localității și în planul urbanistic general. La fel, în anul 2024 APL or. Durlști a acceptat, la demersul proprietarului terenului (nr. cadastral 0121201249) cu suprafața de 0,7472 ha, studiul pedologic elaborat de ÎS „IPOT” în anul 2019, care la acel moment înregistra suprafața de 0,89 ha, sau cu 0,1428 ha mai mult.

4.4.2. APL din or. Stăuceni și s. Corlăteni au admis utilizarea contrar destinației a terenurilor agricole din localitate.

Conform art. 29 din Codul funciar nr.828/1991, **deținătorii de terenuri sunt obligați să folosească terenurile în conformitate cu destinația lor.** Totodată, potrivit art. 36 din Codul menționat, 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.

De menționat că, conform prevederilor Codului funciar, nu sunt stabilite și reglementate moduri de folosință a terenurilor cu destinație agricolă care să permită utilizarea acestora ca

⁵⁴ Pct.27 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin HG nr.1170/2016.

⁵⁵ or. Durlști, com. Trușeni, com. Băcioi, s. Măgdăcești.

⁵⁶ or. Durlști – nr. cadastral 01212051041 (2,1959 ha) și nr. cadastral 0121201249 (0,7472 ha).

⁵⁷ Decizia Consiliului local Trușeni nr.7/20 din 30.12.2024 (nr. cadastral: 80393061007 (1,4429 ha), 80393066625 (0,2547 ha), 8039306039 (0,1398 ha), 8039306040 (0,2002 ha), 8039306041 (0,0943 ha), 8039306042 (0,101ha), 8039306043 (0,164 ha)), achitarea fiind pe data de 10.01.2025, în sumă de 4.915,6 mii lei.

⁵⁸ Nr. cadastral 0121210.563 (1,8827 ha), nr. cadastral 0121201.249 (0,7472 ha).

platforme pentru desfășurarea activităților de vânzare sau comercializare a mărfurilor, inclusiv a celor cu destinație agricolă (precum tractoare, mecanisme și agregate). Aceste prevederi sunt menținute și în noul Cod funciar, aprobat în anul 2024, cu aplicare începând din anul 2025.

Astfel, contrar prevederilor menționate, auditul a identificat la APL s. Corlăteni 7 cazuri de utilizare a 3 terenuri private cu destinație agricolă în scopuri neconforme, prin desfășurarea unor activități care nu corespund genului de folosință stabilit, și anume:

✓ Pe terenul agricol cu suprafața de 2,2264 ha (nr. cadastral 7121302.989), situat în extravilanul s. Corlăteni, r-nul Râșcani, este amplasată o construcție (suprafața de 1.368,7 m²), care se utilizează, contrar destinației stabilite de către agentul economic „Fluxmeșter-V.A.” SRL, pentru activități de producere a mărfurilor – confecționarea ușilor și ferestrelor din PVC, în baza notificării din 16.05.2019⁵⁹, înregistrată de APL s. Corlăteni, r-nul Râșcani.

Foto nr.10



Sursa: Poza efectuată de audit la terenul cu nr. cadastral 7121302.989.

✓ La fel, pe terenul agricol de 1.2629 ha (nr. cadastral 7121115.453), situat în extravilanul s. Corlăteni, r-nul Râșcani, este amplasată o construcție, care se utilizează de către agentul economic „Fusu Natalia” Î.I., contrar destinației stabilite, și anume - pentru activități de producere a mărfurilor (confecții din metal), în baza notificării din 22.01.2021⁶⁰, înregistrată de APL s. Corlăteni, r-nul Râșcani.

Foto nr.11



Sursă: Poza efectuată de audit la terenul cu nr. cadastral 7121115.453.

✓ Analogic, la APL s. Corlăteni au fost constatate 5 cazuri de utilizare a terenurilor cu modul de folosință „cultivarea loturilor pomicole” din cadrul întovărașirilor pomicole în scop comercial, ca platforme pentru comercializarea mărfurilor și stocarea automobilelor dezmembrate, și anume: terenul cu suprafața de 0,053 ha (nr. cadastral 7121202.185) este utilizat ca platformă în scop comercial pentru vânzarea materialelor de construcție; terenul cu suprafața de 0,053 ha (nr. cadastral 7121202.186) și terenul cu suprafața de 0,047 ha (nr. cadastral 7121202.166) sunt utilizate ca platforme în scop comercial, pentru vânzarea tehnicii agricole⁶¹; terenurile cu suprafețele de 0,0152 ha și 0,079 ha (cu numere cadastrale 7121202.711 și 7121202.153) sunt

⁵⁹ Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții; Comerțul cu ridicata al materialelor de construcție și echipamentul.

⁶⁰ Comerțul cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și a celor pentru vopsit, în magazine specializate.

⁶¹ Notificare privind inițierea activității de comerț din 10.01.2025 de la SRL „Weld-Guru”.

utilizate în scop comercial pentru atelier de reparații/deservire tehnică și pentru păstrarea automobilelor uzate sau dezmembrate.

O situație similară de atribuire necorespunzătoare a modului de folosință a terenului s-a identificat și la APL or. Stăuceni. Astfel, potrivit Deciziei Consiliului local Stăuceni nr.2/15 din 05.03.2021⁶², s-a autorizat elaborarea dosarului tehnic privind schimbarea destinației terenului cu nr. cadastral 3153204038 și suprafața de 0,1685 ha. În baza acestei decizii, SC „Simplex-Co” SRL a achitat în bugetul local suma de 190,88 mii lei.

La data de 13.07.2021, ÎS „IPOT” a comunicat operatorului SRL „Simplex-Co” despre imposibilitatea efectuării studiului pedologic al terenului pentru determinarea bonității acestuia, deoarece acesta este acoperit cu strat de asfalt, lipsind solul inițial natural necesar investigațiilor.

În urma examinării documentelor justificative, APL or. Stăuceni a constatat că nota de bonitate a terenului constituia 81 de puncte, aceasta fiind motivul de respingere a demersului privind schimbarea destinației terenului (Decizia Consiliului local nr.7/9 din 10.09.2021). Ulterior, Consiliul local Stăuceni, în temeiul art. 36 lit. b) din Legea nr.828/1991, a emis Decizia nr.2/14 din 25.02.2022 „Cu privire la modul de folosință a terenului or. Stăuceni”, prin care a acceptat schimbarea modului de folosință a terenului cu nr. cadastral 3153204038 și suprafața de 0,1685 ha, proprietate privată, din teren agricol „arabil” în teren agricol „ocupat de depozit pentru păstrarea tehnicii agricole”.

De menționat că, în anul 2024, APL or. Stăuceni a returnat suma de 190,88 mii lei achitată în anul 2021 pentru schimbarea categoriei de destinație a terenului. La ieșirea în teren, echipa de audit, împreună cu arhitectul-șef și inginerul cadastral al UAT, a constatat că terenul cu nr. cadastral 3153204038 este amenajat cu un spațiu de parcare, ceea ce nu corespunde destinației aprobate.

Foto nr.12

⁶² Decizia nr.2/15 din 05.03.2021 „Cu privire la permiterea elaborării dosarului tehnic privind schimbarea destinației”.



Sursa: Poza efectuată de audit la terenul cu nr. cadastral 3153204038.

Prin urmare, auditul relevă utilizarea necorespunzătoare a terenului, contrar destinației atribuite și prevederilor legale.

V. CONCLUZIA GENERALĂ

Auditul conformității asupra administrării și valorificării terenurilor proprietate publică de către autoritățile publice locale a evidențiat, în aria de audit, un șir de deficiențe sistematice și neconformități semnificative, care afectează legalitatea, transparența și eficiența administrării fondului funciar public.

În domeniul *înregistrării și evaluării terenurilor*, s-a constatat că implementarea PÎEF a fost marcată de întârzieri, erori de înregistrare și colaborare instituțională insuficientă, ceea ce a determinat neînregistrarea și neevaluarea completă a terenurilor în Registrul bunurilor imobile, cu impact negativ asupra capacității APL de a valorifica patrimoniul funciar.

Cât privește *transmiterea terenurilor în folosință*, auditul a identificat practici neconforme în procesul de transmitere în arendă, inclusiv utilizări ilegale, ocupări abuzive, lipsa monitorizării și înregistrării contractelor, ceea ce a dus la ratarea potențialelor venituri în sumă de 3,3 mil. lei.

La *vânzarea terenurilor*, deși procesul a fost, în general, conform, s-au înregistrat cazuri punctuale de nerespectare a prevederilor legale și procedurale, inclusiv lipsa documentației de evaluare, determinarea incorectă a regimului juridic al terenurilor, stabilirea nejustificată a prețului de vânzare și controlul deficitar al respectării obligațiilor contractuale.

Referitor la *schimbarea categoriei de destinație a terenurilor*, au fost identificate decizii adoptate contrar cerințelor legale, fără documentație justificativă completă și cu riscuri privind utilizarea necorespunzătoare a terenurilor agricole.

Constatările auditului reflectă aplicarea neuniformă a reglementărilor legale, cauzată, în principal, de deficiențe ale sistemului de control intern managerial și de implicarea redusă a factorilor de decizie în exercitarea responsabilităților funcționale, cu impact negativ asupra bunei guvernări, integrității patrimoniului public și potențialului de generare a veniturilor bugetare.

Deficiențele constatate în cadrul misiunii de audit au fost comunicate entităților auditate și acceptate de conducerea acestora. În vederea remedierii neconformităților, auditul public extern a formulat recomandări, care, de asemenea, au fost asumate de către entitățile vizate.

VI. RECOMANDĂRI

Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile:

1. Să întreprindă măsuri în vederea corectării erorilor admise în procesul delimitării și înregistrării terenurilor în or. Ocnîța și or. Otaci (paragraful 4.1.2.);

AAPL ale UAT or. Fălești, or. Rezina, or. Ocnîța, or. Otaci, or. Vadul lui Vodă, or. Stăuceni și s. Suruceni:

2. Să asigure evaluarea și înregistrarea în evidența contabilă a terenurilor publice înregistrate în RBI (paragraful 4.1.4.);

AAPL ale UAT mun. Bălți și or. Fălești:

3. Să asigure uniformitatea procesului de atribuire 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 (paragraful 4.2.1.);

AAPL ale UAT s. Corlăteni:

4. Să întreprindă măsuri legale față de persoanele care ocupă abuziv proprietatea publică (paragraful 4.2.2.);

AAPL ale UAT or. Rezina, or. Ocnîța, or. Otaci, or. Cupcini, or. Stăuceni și s. Corlăteni:

5. Să efectueze inventarierea terenurilor aferente obiectivelor private pentru care nu sunt încheiate contracte de arendă și să aprobe unilateral plata pentru arenda acestora, cu întreprinderea măsurilor pentru recuperarea sumelor ratate (paragraful 4.2.3.);

AAPL ale UAT mun. Bălți, or. Fălești, s. Măgdăcești și s. Nimoreni:

6. Să asigure ajustarea prevederilor contractuale privind stabilirea plății pentru arendă/superficie în conformitate cu cadrul normativ, cu întreprinderea măsurilor în vederea recuperării sumelor ratate (paragraful 4.2.3.);

AAPL ale UAT or. Otaci:

7. Să asigure ajustarea prevederilor contractului de arendă încheiat cu S.A. „Drumuri Edineț”, pentru aducerea în concordanță cu suprafața real utilizată (paragraful 4.2.3.);

AAPL ale UAT mun. Soroca, or. Cupcini, or. Rezina, s. Nimoreni și s. Suruceni:

8. Să întreprindă măsuri în vederea încasării creanțelor formate din arenda/folosința terenurilor publice (paragraful 4.2.4.);

AAPL ale UAT or. Basarabeasca, or. Cupcini, or. Rezina, s. Nimoreni și s. Suruceni:

9. Să asigure înregistrarea în evidența contabilă a creanțelor aferente plăților pentru arenda/folosința terenurilor (paragraful 4.2.4.);

AAPL ale UAT mun. Soroca, or. Rezina și s. Măgdăcești:

10. Să asigure înregistrarea în RBI a drepturilor de arendă/locațiune asupra terenurilor UAT, instituite pe un termen mai mare de 5 ani (paragraful 4.2.6.);

AAPL ale UAT mun. Bălți, or. Cupcini și or. Căușeni:

11. Să asigure întocmirea registrelor de evidența 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 (paragraful 4.2.7.);

AAPL ale UAT or. Rezina:

12. Să examineze situația privind terenurile agricole deținute în proprietate de către persoane fizice și juridice străine și să asigure conformarea lor la prevederile actelor normative în domeniul funciar (paragraful 4.3.);

AAPL ale UAT or. Stăuceni și s. Corlăteni:

13. Să asigure întreprinderea măsurilor necesare pentru notificarea agenților economici în vederea schimbării categoriei de destinație a terenurilor utilizate (paragraful 4.4.2.).

SEMNĂTURILE ECHIPEI MISIUNII:

***Notă:** Prezentul Raport de audit a fost întocmit în baza probelor acumulate de către echipa de audit, în următoarea componență: auditori publici principali – Igor LUNGU, Victor GAMULINSCHI, Dorin CIUBOTARU, Igor GUSTOI, Igor CĂLUGĂREANU, Ecaterina CHIRTOACĂ, Maria TABACARI, Aliona MANOLE; auditoare publică superioară – Mariana SCUTARU.*

Elena COLIBĂ, _____

șefa echipei de audit, auditoare publică principală

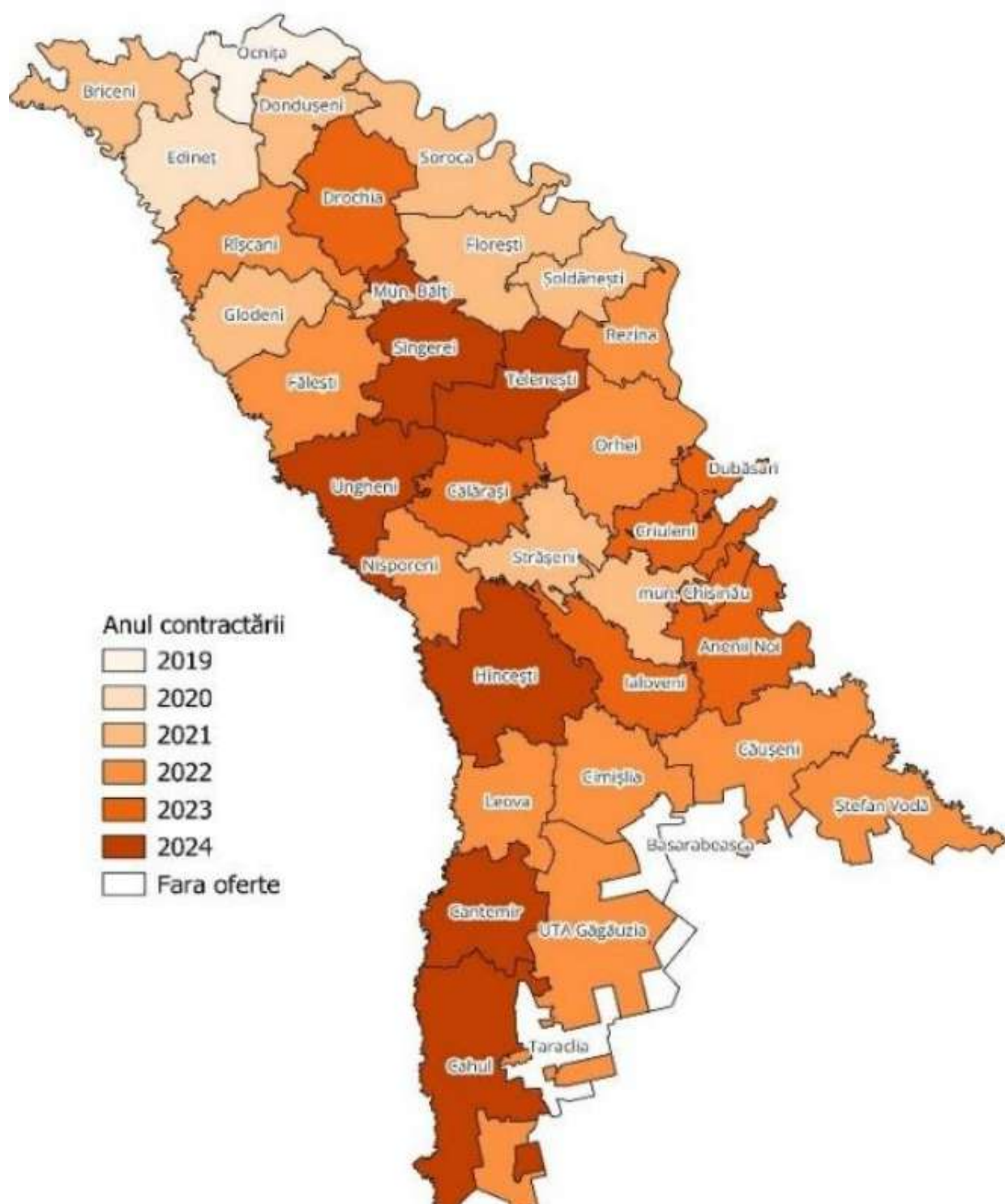
în Direcția generală de audit IV: Bugetele UAT și sectorul corporativ

Partener al misiunii:

Alexandru RĂILEANU, _____

șef al Direcției de audit Nord din cadrul Direcției generale de audit IV: Bugetele UAT și sectorul corporativ

Raioanele în care au fost contractate lucrări cadastrale cu privire la înregistrarea primară a bunurilor imobile



Informații privind contractele încheiate pentru lucrările de delimitare și de înregistrare a bunurilor

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

Sfera și abordarea auditului

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 probe 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”.

ca urmare a deficiențelor instituționale și normative, ceea ce compromise realizarea obiectivelor programului.	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.	incluse în Programul de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2026.	bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică pentru anii 2019-2026.
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.	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	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; 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).	Pentru testarea riscului vor fi selectate rapoartele finale privind executarea lucrărilor cadastrale din 5 UAT.

	corectate în termenul stabilit se efectuează fără achitarea repetată a serviciului. 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. 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.		
Paragraful 4.1.3. R 4.1.3. Riscul prezentării neconforme a documentației cadastrale, ceea ce duce la prezentarea datelor neactualizate și incomplete.	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	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.	Pentru testarea riscului va fi selectat cadastrul funciar din 15 UAT.

	asupra terenurilor). 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.		
Paragraful 4.1.4. R 4.1.4. Riscul raportării neconforme a situațiilor patrimoniale.	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. 1.4.5.1: În cazul deținerii, dar nereflectării 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.	Verificarea informației privind terenurile proprietate publică a UAT înregistrate în RBI. Verificarea evidenței analitice aferente terenurilor proprietate publică a UAT. Contrapunerea informației privind terenurile din RBI cu datele din evidența contabilă a UAT. Întocmirea calculului estimativ la terenurile necontabilizate.	Pentru testarea riscului vor fi selectate terenurile proprietate publică a UAT din 15 UAT - la nivel de 90%.
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?			
Paragraful 4.2.1. R 4.2.1. Riscul de neasigurare a transparenței privind darea în arendă/locățiune a terenurilor publice (în bază de licitație), inclusiv după expirarea contractelor.	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.	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.	Pentru testarea riscului vor fi selectate contractele de arendă/locățiune încheiate din 15 UAT - la nivel de 100 %.
Paragraful 4.2.2. R 4.2.2. Riscul de utilizare neconformă a terenurilor proprietate publică a APL, precum și de ocupare ilegală.	Codul funciar nr.828/1991 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. Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002. Art. 1291: Termenul arendei se stabilește de către părțile	Verificarea terenurilor proprietate publică a UAT și a Planului Urbanistic Zonal, a contractelor de arendă a terenurilor și vizualizarea acestora la fața locului.	Pentru testarea riscului vor fi selectate contractele de arendă/locățiune încheiate din 2 UAT.

	contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an și mai mare de 30 de ani. 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.		
Paragraful 4.2.3. R 4.2.3. Riscul de nerealizare a veniturilor bugetare din folosirea terenurilor proprietate publică.	Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Art.10 alin.(4): Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului sunt indicate în anexă. 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. 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). 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. Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. Art.29 alin.(2): Superficiarul care	Identificarea terenurilor aferente obiectivelor private pentru care nu au fost încheiate contracte de arendă/locațiune. Verificarea deciziilor Consiliului local privind stabilirea în mod unilateral a plății anuale pentru arenda/folosința terenului.	Pentru testarea riscului vor fi selectate terenurile aferente obiectivelor private din 15 UAT - la nivel de 100%.

	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.		
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.	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.	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.	Pentru testarea riscului vor fi selectate plățile din arendă/folosință/suprafață din 15 UAT – la nivel de 100%.
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.	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	Verificarea în RBI a drepturilor de folosință/arendă/suprafață a terenurilor.	Pentru testarea riscului vor fi selectate contractele privind terenurile date în arendă/folosință/suprafață din 15 UAT - la nivel de 90%.

	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 de arendă 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 de arendă 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 în arendă 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 de arendă. Pct.7: În registru se înscriu datele din contractele de arendă 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 de arendă.	Pentru testarea riscului vor fi selectate registrele de înregistrare a contractelor de arendă 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 %.

	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. Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Art.4 alin.(3): Terenurile proprietate publică pot fi vândute atât persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cât și investitorilor străini. Codul funciar nr. 22/2024. 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. Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002. 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. 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	
--	---	--

	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.

	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. Schimbarea destinației terenurilor se efectuează numai după compensarea pierderilor.		
Paragraful 4.4.2. R 4.4.2. Riscul de atribuire necorespunzătoare a modului de folosință a terenurilor.	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.	Verificarea înscrierilor din RBI ale terenurilor cu observațiile din teren. Deciziile Consiliului local privind atribuirea modului de folosință a terenurilor.	Pentru testarea riscului vor fi selectate terenurile din 2 UAT.

Bunuri delimitate, recepționate, dar neevidențiate juridic în RBI, APL or. Ocnița

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.

Informația privind terenurile înregistrate în Cadastrul funciar și RBI la situația din 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 identificare, 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@ecrm.md. (tel. contact – 069013548)

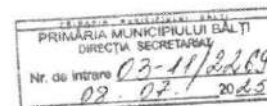
Nota informativă și anexele la ea s-au depus și către Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți.

Data: 10.07.2025

Cu respect,

Auditor public principal,
șeful echipei de audit

I. Lungu



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 evidența 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 înscrisere – „*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 înscrisere – „*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 asiguraținerea 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 responsabile 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 terenurilor; 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 următoare: 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 asigurat 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).

✚ 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).

4. Arenda/locatiunea și superficia 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, superficie):

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 (schita 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 (schita 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 neaferente obiectelor private/privatizate, primăria aplică 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 10.02.2009¹⁶. 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 notificarea subiectului 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: 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.

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/suprafață 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/suprafață 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 datorilor la plata de locațiune/suprafață, a expediat 23 de notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datorilor 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 strigare 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 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 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/suprafață²⁶ 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/suprafață 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/suprafața 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/suprafață 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 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/suprafață 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/suprafață 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 datoriilor la plata de locațiune/suprafață, 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 stricăre 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.L. „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. **Suprafața 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 (chioscuri, gherete, pavilioane, terase de vară) și amenajarea teritoriului adiacent construcțiilor (câi 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 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 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 înorarea 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 fizice³⁵. 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 folosință 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 lei³⁶.

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.L. „Anastasia Ștefanchi”; Î.L. „Epure V.A.”; Î.L. „Grosu C.G.”.

Pentru 7 chiriași/persoana juridică⁴⁰ 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.

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 datoriilor 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: grădinărit. 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 conrate (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 arendei 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 arenda 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 arendașilor 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 arendă majorată, în legătură cu modificarea prețului normativ al pământului aplicat în calculul chiriei⁴³. Efectiv, recontractarea relațiilor de arendă a terenurilor cu 41 foști arendași 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 arendă 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 arendași 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 arendașii se obligă să achite plata de arendă conform contractelor de arendă 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 arendă 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 arendă constituind **440,79 lei** (3 locatari⁴⁴) și supraplata – **158,40 lei** (3 locatari⁴⁵).

Totodată, 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**⁴⁶. 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.

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: Voițic 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 Voițic 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: 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; Pomico V.I. – 288,48 lei; Bejenari T.F. – 570,60 lei; Elenciu 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 superficialilor 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, superficialul 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 chirișilor 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 datoriilor la plata de locațiune/suprafață, a expediat 145 de notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datoriilor 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 datoriilor la plata de locațiune/suprafață, a expediat notificări de înștiințare a chiriașilor prin care a cerut achitarea datoriilor 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 parcare. 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 tocmai actele normative de domeniu la darea în locațiune sau superficiei 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 superficiei 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 superficiei 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 parcare (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 superficiei 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 arende 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 Hotărârii 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 arende 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 neaferente 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 strigare 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. Astfel, plata anuală de arendă/locațiune contractată

⁶⁵ Hotărârii 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 documentate 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 Direcției 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 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.

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 suprafețelor. Prin regulamentul s-a stipulat că aceste competențe ale Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare trebuie să fie eficiente, economice și să permită actualizarea anuală a evidenței suprafețelor/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 suprafețelor. Anume în acest sens, urma să 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 suprafața 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 situație.

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 contractate din partea specialiștilor responsabili din cadrul Direcției Proprietate Municipală și Relații Funciare a primăriei mun. Bălți, au avut unele neconformități care au afectat corectitudinea sau plenitudinea informațiilor cu privire la contractele înregistrate sau gestionarea operativă a contractelor valabile sau expirate. Prin unele testări selectivă au fost constatate următoarele aspecte.

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 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 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/suprafață 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/suprafața 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: Obiectele 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/suprafață 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 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 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.

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 grădinarit.

- 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 Ștefănschi”; 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; Elenciuc 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 implimentării 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 către 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 către 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.”

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

20.03.2026

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

la proiectul de decizie al 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 Municipiului Bălți

Autor proiect: Direcția proprietate municipală și relații funciare

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

Implementarea recomandării înaintate Primăriei municipiului Bălți de către Curtea de Conturi.

În vederea executării Hotărârii Curții de Conturi nr. 64 din 30.07.2025, se impune realizarea următoarei măsuri:

Asigurarea uniformității procesului de atribuire a drepturilor de folosință prin aplicarea unor proceduri conforme cu cadrul legal în vigoare, precum și evitarea practicilor nereglementate și nefundamentate, cum ar fi organizarea licitațiilor cu strigare pentru vânzarea dreptului de arendă/locațiune (conform paragrafului 4.2.1.).

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. 36 alin. (1) prevede următoarele:

„Articolul 36. Auditul public extern

(1) Autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetele locale sunt supuse auditului public extern în conformitate cu prevederile Legii nr.260/2017 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a Republicii Moldova. ...”.

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 sînt obligate, în termenul stabilit de către 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.”

Având în vedere cadrul normativ în vigoare, **se recomandă** examinarea prezentului proiect de decizie în cadrul Consiliului Local al Municipiului Bălți.

Șef adjunct Direcție juridică



Oleg Leahu

11.06.2026



Comisia consultativă de specialitate pentru activități economico-financiare

Специализированная консультативная комиссия
по финансово-экономической деятельности

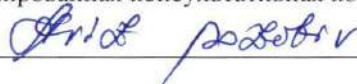
AVIZ /ЗАКЛЮЧЕНИЕ

nr./№ 15

din/om 31.03.2026

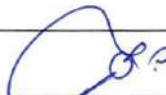
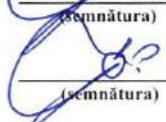
La proiectul deciziei/к проекту решения: (30) Cu privire la aprobarea Planului de acțiuni de remediere a deficiențelor constatate de către Curtea de Conturi conform Hotărârii nr. 64 din 30.07.2025.

Comisia consultativă de specialitate recomandă Consiliului municipal Bălți:
Специализированная консультативная комиссия рекомендует Совету муниципия Бэлць:



Președintele comisiei

Secretarul comisiei


(semnătura)

(semnătura)

Beșliu Iurie

Garbuz Veronica



Comisia consultativă de specialitate pentru gospodărie municipală,
administrarea bunurilor și protecția mediului

специализированная консультативная комиссия по муниципальному
хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды

AVIZ / ЗАКЛЮЧЕНИЕ

nr./№ 18

din/om 30.03.2026

La proiectul deciziei/к проекту решения: (30) 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.

Comisia consultativă de specialitate recomandă Consiliului municipal Bălți:
Специализированная консультативная комиссия рекомендует Совету муниципия
Бэлць

Отрицательно

Președintele ședinței comisiei

Secretarul ședinței comisiei

(semnătura)

[Signature]
(semnătura)

Gusan Valentin

Lefter Olga

