



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

nr. _____

din _____ 2026

Proiect

Cu privire la introducerea modificărilor în Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală, în redacție nouă, aprobat prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026.

În conformitate cu Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 "privind administrația publică locală", conform prevederilor Codului Funciar nr. 22 din 15.02.2024, Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002, Legii nr. 1125-XV din 13.06.2002 "pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova", Legii nr. 523-XIV din 16.07.1999 "cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale", Legii nr. 121-XVI din 04.05.2007 "privind administrarea și deținutarea proprietății publice", Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998 "cadastrului bunurilor imobile", Legii nr. 100 din 22.12.2017 "cu privire la actele normative", Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 "pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică", cu ultimarele modificări și completări, Hotărârea Guvernului 136 din 10.02.2009 "cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere", luând în considerație decizia Consiliului mun. Bălți nr. 3/4 din 20.02.2025 „Cu privire la aprobarea schemei zonificării economice a teritoriului mun. Bălți” și necesitatea introducerii modificărilor în decizia Consiliului nr.2/1 din 20.02.2026 "Cu privire la aprobarea în redacție nouă a Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală";-

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se modifică Regulamentul de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală, în redacție nouă, aprobat prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. nr. 2/1 din 20.02.2026, după cum urmează:
 - 1.1. în pct. 2.2. sintagma „capitolul B” se substituie cu sintagma „capitolul A, B”;
 - 1.2. în pct. 10. cifra ”3” se substituie cu cifra ”6”;
 - 1.3. pct. 11. de citit în redacție nouă: „Suprafața legală se constituie în temeiul legii, fără încheierea unui contract, fără emiterea unui act administrativ individual și fără înregistrare prealabilă în Registrul bunurilor imobile. Dreptul este opozabil terților din momentul înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile, la capitolul A, B:
 - deținătorii dreptului de suprafață legală nu au obligația de a încheia contracte de suprafață.
 - în cazul în care suprafața se instituie asupra unei părți din teren, în conformitate cu prevederile Legea nr. 1543/1998 "cadastrului bunurilor imobile", este obligatorie

prezentarea planului geometric, recepționat în modul stabilit, cu indicarea exactă a părții de teren asupra căreia se instituie dreptul de suprafață.”;

- 1.4. în pct.12. sintagma ”planul cadastral prezentat” se substituie cu sintagma ”actelor specificate la pct.11, prezentului regulament”;
- 1.5. pct.13. se completează cu sintagma ”conform anexei nr.2 a prezentului Regulament.”;
- 1.6. în pct. 18. sintagma „până la expirarea acestora” se exclude;
- 1.7. pct. 19.1. de citit în redacție nouă: „Primirea și eliberarea înștiințării de recepționare a Notificării de inițiere a activității de comerț fără prezentarea confirmării relațiilor contractuale funciare aferente terenurilor proprietate municipală ocupate de construcții capitale, cu condiția depunerii cererii privind încheierea contractului de suprafață/locațiune și, după caz, a copiei contractului.
În cazul suprafeței legale, înștiințarea de recepționare a Notificării de inițiere a activității de comerț se eliberează în baza confirmării deținerii suprafeței legale”;
- 1.8. în pct. 21 sintagma ”pct.14” se substituie cu sintagma ”pct.14.1; 14.2; 14.3.”;
- 1.9. în pct. 22. sintagma „capitolul B” se substituie cu sintagma „capitolul A, B”;
- 1.10. pct. 24.2. de citit în redacție nouă: „Pe durata executării lucrărilor de construcție, pentru terenul aferent șantierului, termenul de utilizare se stabilește în funcție de perioada indicată în autorizația de construire sau în proiectul de organizare a executării lucrărilor. Raporturile funciare se vor formaliza direct cu deținătorul unic al terenului adiacent, prin încheierea unui contract de locațiune, cu respectarea cadrului legal aplicabil, fără organizarea unei proceduri suplimentare de atribuire.”
- 1.11. anexa nr. 1 la Regulamentul respectiv se expune în redacție nouă conform Anexei nr.1 la prezenta decizie;
- 1.12. anexa nr. 2 la Regulamentul respectiv se expune în redacție nouă conform Anexei nr.2 la prezenta decizie;
2. 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.
3. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiilor consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului; pentru drept și disciplină; pentru activități economico-financiare.

Președintele ședinței a _____

_____ a Consiliului mun. Bălți

Contrasemnează:

Secretarul Consiliului mun. Bălți

Irina SERDIUC

Coordonat:

Primar al mun. Bălți

A. Petkov

Șef adj. al Direcției Juridice

O. Leahu

Șef a DPM și RF

V. Fusu

Anexa nr. 1
la decizia Consiliului mun.Bălți
nr. ____ din _____

Anexa nr. 1
la decizia Consiliului mun.Bălți
nr.2/1 din 20.02.2026

C A L C U L
pentru locațiunea terenurilor aferente proprietate municipală

Calculul este realizat în conformitate cu Raportul anual de evaluare a valorii medii de piață pentru m² a terenurilor proprietate municipală conform zonelor economice, Hotărîrea Guvernului RM nr. 671 din 25.09.2024 "Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului".

Cuantumul minim al plății pentru locațiune a sectoarelor de teren proprietate municipală se stabilește în corespundere cu Raportului de evaluare privind determinarea valorii medii de piață a terenurilor pe zone economice ale municipiului Bălți.

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

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

P_p – prețul de piață al pămîntului (terenului), în lei

V_m – valoarea medie de piață per 1 m² a parcelelor de teren pe zone economice ale municipiului Bălți în conformitate cu Raportul anual de evaluare a valorii medii de piață.

C_{d_{pu}} – coeficientul aplicat la calcularea valorii medii de piață per 1 m², în cazul domeniului de proprietate public.

C_{d_{pr}} – coeficientul aplicat la calcularea valorii medii de piață per 1 m², în cazul domeniului de proprietate privat.

Coeficientul de ajustare a domeniului public (C _{d_{pu}})	Coeficientul de ajustare a domeniului privat (C _{d_{pr}})
0,95	1,0

C_s – coeficientul de suprafață aplicat la calcularea valorii medii de piață per 1 m², în funcție de suprafața terenului.

Suprafața	Mai mic de 10 m ²	Mai mic de 100 m ²	Mai mult de 100 m ²	Mai mul de 1000 m ²	Mai mult de 10000 m ²
Coeficient de suprafață (C _s)	1.3	1.1	1	0.8	0.7

P_a – plata anuală pentru locațiune a sectoarelor de teren în lei, se efectuează în baza următoarei formule:

$$P_a = P_p \times S \times \%$$

S – suprafața sectorului de teren în m²

% – se aplică conform suprafeței terenului folosit pentru locațiune în condițiile stabilite mai jos:

Terenurile cu suprafața:

Suprafața	Pînă la 50 m ²	De la 50 m ² – 100 m ²	De la 100 m ² -500 m ²	Mai mult de 500 m ²
% stabilit	10	4	3	2

Cote (%) aplicabile pentru terenurile luate în locațiune		
	Destinația / Tipul terenului luat în locațiune	Cota (%) aplicată
1	sub amenajarea teritoriului	2 %
2	sub amplasarea garajelor care nu sunt incluse în CCG	3 %
3	aferente șantierului de construcții, pe durata perioadei de execuție a lucrărilor	10 %
4	sub parcări auto	10 %

Anexa nr. 2
la decizia Consiliului mun.Bălți
nr.____ din _____

Anexa nr. 2
la decizia Consiliului mun.Bălți
nr.2/1 din 20.02.2026

C A L C U L
pentru suprafața sectoarelor de teren aferente proprietate municipală

Calculul este realizat în conformitate cu Raportul anual de evaluare a valorii medii de piață pentru m² a terenurilor proprietate municipală conform zonelor economice, Hotărîrea Guvernului RM nr. 671 din 25.09.2024 “Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului”.

Cuantumul minim al plății pentru suprafața a sectoarelor de teren proprietate municipală se stabilește în corespundere cu Raportului de evaluare privind determinarea valorii medii de piață a terenurilor pe zone economice ale municipiului Bălți.

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

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

P_p – prețul de piață al pămîntului (terenului), în lei

V_m – valoarea medie de piață per 1 m² a parcelelor de teren pe zone economice ale municipiului Bălți în conformitate cu Raportul anual de evaluare a valorii medii de piață.

C_{d_{pu}} – coeficientul aplicat la calcularea valorii medii de piață per 1 m², în cazul domeniului de proprietate public.

C_{d_{pr}} – coeficientul aplicat la calcularea valorii medii de piață per 1 m², în cazul domeniului de proprietate privat.

Coeficientul de ajustare a domeniului public (C_{d_{pu}})	Coeficientul de ajustare a domeniului privat (C_{d_{pr}})
0,95	1,0

C_s – coeficientul de suprafață aplicat la calcularea valorii medii de piață per 1 m², în funcție de suprafața terenului.

Suprafața	Mai mic de 10 m ²	Mai mic de 100 m ²	Mai mult de 100 m ²	Mai mul de 1000 m ²	Mai mult de 10000 m ²
Coeficient de suprafață (C_s)	1.3	1.1	1	0.8	0.7

P_a – plata anuală pentru suprafața a sectoarelor de teren în lei, se efectuează în baza următoarelor formule:

$$P_a = P_p \times S \times \%$$

S – suprafața sectorului de teren în m²

% – se aplică conform suprafeței terenului folosit pentru suprafața în condițiile stabilite mai jos:

Terenurile cu suprafața:

Suprafața	Pînă la 50 m ²	De la 50 m ² – 100 m ²	De la 100 m ² -500 m ²	Mai mult de 500 m ²
% stabilit	10	4	3	2

Cote (%) aplicabile pentru terenurile luate în suprafață		
	Destinația / Tipul terenului luat în suprafață	Cota (%) aplicată
1	sub amplasarea anexelor la spațiile locative (balcon/intrare)	2 %
2	sub amplasarea garajelor în componența CCG	2 %
3	sub amplasarea garajelor care nu sunt incluse în CCG	3 %
4	pentru suprafețele aferente spațiilor comerciale sau spațiilor nelocative amplasate în blocuri locative (cota-parte)	4 %

Raport de specialitate

La proiectul deciziei Consiliului mun. Bălți

Cu privire la introducerea modificărilor în Regulamentului de stabilirea raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiect constituie sectoarele de teren proprietate municipală, în redacție nouă, aprobat prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/1 din 20.01.2026

Proiectul este elaborat de subdiviziunea de specialitate a Primăriei municipiului Bălți, în conformitate cu Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 "privind administrația publică locală", conform prevederilor Codului Funciar nr. 22 din 15.02.2024, Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002, Legii nr. 1125-XV din 13.06.2002 "pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova", Legii nr. 523-XIV din 16.07.1999 "cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale", Legii nr. 121-XVI din 04.05.2007 "privind administrarea și deetimizarea proprietății publice", Legii nr. 1543-XIII din 25.02.1998 "cadastrului bunurilor imobile", Legii nr. 100 din 22.12.2017 "cu privire la actele normative", Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 "pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică", cu ulterioarele modificări și completări, Hotărârea Guvernului 136 din 10.02.2009 "cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere".

Luând în considerație decizia Consiliului mun. Bălți nr. 3/4 din 20.02.2025 „Cu privire la aprobarea schemei zonificării economice a teritoriului mun. Bălți” și necesitatea introducerii modificărilor în decizia Consiliului nr.2/1 din 20.01.2026 "Cu privire la aprobarea în redacție nouă a Regulamentului de stabilirea raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiect constituie sectoarele de teren proprietate municipală".

Având în vedere cele expuse, se consideră oportună și justificată adoptarea proiectului de decizie în cadrul ședinței Consiliului mun. Bălți.

Șef al DPM și RF



Veaceslav FUSU

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

„Cu privire la introducerea modificărilor în Regulamentul de stabilirea raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiect constituie sectoarele de teren proprietate municipală, în redacție nouă, aprobat prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/1 din 20.01.2026”

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Autor proiect – Direcția proprietate municipală și relații funciare

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

1. Elaborarea și adoptarea proiectului de decizie este dictată de necesitatea stabilirii (mecanismului) de sarcini și acordarea de împuterniciri necesare perceperii redevenței pentru suprafața legală, precum și încheierii, la solicitare, a contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor municipale și încasării plăților de la titularii drepturilor pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private la bugetul public al municipiului Bălți.

La 01 martie 2019 a intrat în vigoare Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018, care deplin drept, prin efectul legii [art. 28. (1)], din 1 martie 2019, a instituit un drept de suprafață asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

2. Necesitatea modificării actualului Regulament de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, aprobat prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026, în vederea aducerii acestuia în acord cu legislația în vigoare și cu necesitățile administrației publice locale.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Se modifică Regulamentul de stabilirea raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiect constituie sectoarele de teren proprietate municipală, în redacție nouă, aprobat prin decizia Consiliului mun. Bălți nr. nr. 2/1 din 20.01.2026, după cum urmează:

- 1.1. în pct. 2.2. sintagma „capitolul B” se substituie cu sintagma „capitolul A, B”;
- 1.2. în pct.10. cifra ”3” se substituie cu cifra ”6”;
- 1.3. pct.11. de citit în redacție nouă: „Suprafața legală se constituie în temeiul legii, fără încheierea unui contract, fără emiterea unui act administrativ individual și fără înregistrare prealabilă în Registrul bunurilor imobile. Dreptul este opozabil terților din momentul înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile, la capitolul A, B:
 - deținătorii dreptului de suprafață legală nu au obligația de a încheia contracte de suprafață.
 - în cazul în care suprafața se instituie asupra unei părți din teren, în conformitate cu prevederile Legea nr. 1543/1998 ”cadastrului bunurilor imobile”, este obligatorie prezentarea planului geometric, recepționat în modul stabilit, cu indicarea exactă a părții de teren asupra căreia se instituie dreptul de suprafață.”;

1.4. în pct.12. sintagma "planul cadastral prezentat" se substituie cu sintagma "actelor specificate la pct.11, prezentului regulament";

1.5. pct.13. se completează cu sintagma "conform anexei nr.2 a prezentului Regulament.";

1.6. în pct. 18. sintagma „până la expirarea acestora” se exclude;

1.7. pct. 19.1. de citit în redacție nouă: „Primirea și eliberarea înștiințării de recepționare a Notificării de inițiere a activității de comerț fără prezentarea confirmării relațiilor contractuale funciare aferente terenurilor proprietate municipală ocupate de construcții capitale, cu condiția depunerii cererii privind încheierea contractului de suprafață/locățune și, după caz, a copiei contractului. În cazul suprafeței legale, înștiințarea de recepționare a Notificării de inițiere a activității de comerț se eliberează în baza confirmării deținerii suprafeței legale”;

1.8. în pct. 21 sintagma "pct.14" se substituie cu sintagma "pct.14.1; 14.2; 14.3.";

1.9. în pct. 22. sintagma „capitolul B” se substituie cu sintagma „capitolul A, B”;

1.10. pct. 24.2. de citit în redacție nouă: „Pe durata executării lucrărilor de construcție, pentru terenul aferent șantierului, termenul de utilizare se stabilește în funcție de perioada indicată în autorizația de construire sau în proiectul de organizare a executării lucrărilor. Raporturile funciare se vor formaliza direct cu deținătorul unic al terenului adiacent, prin încheierea unui contract de locățune, cu respectarea cadrului legal aplicabil, fără organizarea unei proceduri suplimentare de atribuire.”

1.11. anexa nr. 1 la Regulamentul respectiv se expune în redacție nouă conform Anexei nr.1 la prezenta decizie;

1.12. anexa nr. 2 la Regulamentul respectiv se expune în redacție nouă conform Anexei nr.2 la prezenta decizie.

Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. art. 14 alin. (2) lit. b) - e), art. 19 alin. (4), art. 29 alin. (2) și art. 77 alin. (2) prevede următoarele:

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

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

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

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

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

e) decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; ...

Articolul 19. Caracterul deliberativ al ședinței ...

(4) Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor și impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităților și amenajării teritoriului, asocierea cu alte

consilii, instituții publice din țară sau din străinătate se adoptă cu votul majorității consilierilor aleși. ...

Articolul 29. Atribuțiile de bază ale primarului ...

(2) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită și alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local. ...

Articolul 77. Administrarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale ...

(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. ...”.

Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, care la art. 4 și 9 prevede următoarele:

„Articolul 4. Subiecții dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale

(1) Subiecți ai dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sînt autoritățile administrației publice a satului, comunei, orașului, municipiului, raionului, unității teritoriale autonome Găgăuzia, care exercită acest drept în numele colectivității din teritoriul unității administrativ-teritoriale respective.

(2) În conformitate cu legislația în vigoare, subiecții dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pot investi persoane juridice și persoane fizice cu dreptul de folosință a obiectelor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale.

...

Articolul 9. Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale

(1) Exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația.

(2) Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se stabilește de către autoritățile administrației publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi și altor acte legislative în vigoare.”

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

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

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

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

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

i) ținerea evidenței patrimoniului unității administrativ-teritoriale, a contractelor de locațiune/arendă/superficie, comodat, concesiune și de administrare fiduciară;

j) exercitarea controlului asupra integrității și folosirii eficiente a patrimoniului unității administrativ-teritoriale; ...

n) alte atribuții stabilite de prezenta lege și de legislația privind administrația publică locală.”

Codul civil nr. 1107-XV din 06.06.2002 (modernizat prin Legea nr. 133 din 15.11.2018, în vigoare din 01.03.2019), care la Capitolul IV „Superficiea” (art. 654-666) stabilește în special noțiunea de superficie, constituirea, exercitarea și stingerea dreptului de superficie.

Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002 (cu modificările ulterioare operate prin Legea nr. 171 din 19.12.2019), care la art. 29 prevede următoarele:

„Art.29. – (1) Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie 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 dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

- 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;
- d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit.a)-c);
- e) nu are niciun drept asupra terenului.

(2) Superficiarul care deține superficie 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 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. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie. La modul de determinare a cuantumului redevenței, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevența se calculează conform legislației.

(2¹) De plata redevenței anuale prevăzute la alin.(2) se scutesc:

a) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul de stat, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile administrației publice centrale, întreprinderile de stat și societățile comerciale cu capital integral de stat – în privința terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

b) autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale și societățile comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

c) asociațiile de proprietari din condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința terenurilor proprietate a statului sau

a unității administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;

d) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

(3) În cazul prevăzut la alin.(1) lit.e), dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea suprafațiarului sau la inițiativa proprietarului. Excepție se face pentru terenurile fondului apelor, conform prevederilor Legii apelor nr.272/2011, care le distinge ca bunuri indivizibile.

(4) În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a)-d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menționat doar asupra părții respective a terenului, dreptul de suprafață se extinde doar asupra părții terenului asupra căreia el are dreptul menționat.

(5) Dreptul de suprafață prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin.(1) lit.a)-d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de suprafață prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.”

Codul funciar nr. 22 din 15.02.2024, care reglementează regimul juridic al fondului funciar al Republicii Moldova și relațiile funciare stabilite între persoane și care la art. 8 lit. f) prevede următoarele:

„Articolul 8. Competența autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea/de nivel special

În domeniul relațiilor funciare, autoritățile deliberative ale administrației publice locale de nivelul al doilea și Adunarea Populară a UTA Găgăuzia au următoarele competențe: ...

f) decid, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile din domeniul public al raionului, al municipiului sau al UTA Găgăuzia, precum și în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale de nivelul al doilea sau al UTA Găgăuzia;”.

Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, care stabilește modul de creare și de ținere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susținerea sistemului de impozitare și a pieței imobiliare și reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele țării, indiferent de tipul de proprietate și de destinația lor, definite de legislație ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11.02.2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică, prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, conform anexei nr. 3, care stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din

domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv aferente construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, ...”.

Totodată, unele prevederi din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului (anexa nr.1) și din Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat (anexa nr.2) ar putea fi folosite în privința terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

Legea cu privire la actele normative nr. 100 din 22.12.2017, care la art. 63 alin. (1) și (2) și art. 64 prevede următoarele:

„Articolul 63. Condițiile generale de modificare a actului normativ

(1) Modificarea unui act normativ este admisă numai dacă nu afectează concepția generală ori caracterul unitar al actului respectiv. În caz contrar, actul normativ se înlocuiește cu un nou act, urmând să fie abrogat în întregime.

(2) Modificările aduse actului normativ trebuie să se integreze armonios în actul respectiv, asigurându-se unitatea de stil și de terminologie, precum și succesiunea firească a elementelor structurale. ...

Articolul 64. Efectele dispozițiilor de modificare a actului normativ

(1) Modificările se încorporează, de la data intrării în vigoare a dispozițiilor de modificare, în actul de bază, identificându-se cu acesta. Intervențiile ulterioare privind modificarea sau abrogarea normelor modificate ori a dispozițiilor de modificare trebuie raportate la actul de bază.

(2) Actul normativ de modificare are o forță juridică egală cu cea a actului supus modificării.

(3) Propunerile privind modificarea unui act normativ nu se prezintă, de regulă, mai devreme de 6 luni de la data intrării în vigoare a actului respectiv.

(4) În cazul în care actul normativ a fost adoptat, aprobat sau emis, dar nu a survenit data intrării în vigoare, modificarea acestuia se efectuează în condițiile art.62–63.”

Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, care stabilește modul de organizare și de desfășurare a licitațiilor cu strigare și cu reducere, condițiile de participare la licitații și de achitare a costului bunului adjudecat.

Decizia Consiliului municipiului Bălți nr. 3/4 din 20.02.2025 „Cu privire la aprobarea schemei zonificării economice a teritoriului mun. Bălți”.

Fundamentarea economico-financiară:

Adoptarea și implementarea proiectului de decizie nu necesită alocarea resurselor financiare de la bugetul public municipal (suplimentare) ceea ce înseamnă că proiectul de decizie nu contravine prevederilor art. 14 alin. (4) din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006 în care se statuează următoarele: „Articolul 14. Competențele de bază ale consiliilor locale ... (4) Consiliul local nu poate adopta decizii care implică anumite cheltuieli fără indicarea sursei de acoperire a costului realizării deciziilor respective.”

Constatări, obiecții:

Constatări ale expertizei juridice:

Potrivit art. 37 alin. (6) din Legea privind actele normative nr. 100 din 22.12.2017 „Proiectele actelor normative ale autorităților administrației publice locale se supun expertizei juridice în cadrul subdiviziunilor specializate ale acestora”.

În acest sens, se menționează că autorii au respectat tehnica elaborării actelor, au asigurat o formă sistemică și coordonată a conținutului reglementărilor juridice care sunt obligatorii la elaborarea proiectelor de decizie. Prevederile proiectului de decizie corespunde celor trei criterii de calitate: accesibilitate, previzibilitate și claritate.

Consultarea publică și expertiza anticorupție:

Potrivit art. 32 alin. (5) și art. 36 alin. (5) din Legea privind actele normative nr. 100 din 22.12.2017 proiectul urmează a fi supus consultărilor publice și expertizei anticorupție.

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, ținând cont de constatările și obiecțiile din prezentul aviz.

Șef adjunct Direcție juridică



Oleg Leahu

17.06.2026