# REPUBLICA MOLDOVA

**CONSILIUL MUNICIPAL CAHUL**

## PROIECT DE DECIZIE

din **___ februarie 2025** **nr.2/__(14/__)**

Cu privire la aprobarea regulamentelor
privindvalorificarea terenurilor proprietate
a Unității Administrativ Teritoriale Cahul

În temeiul art.4 alin.(1) lit.g) din Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, art.14 alin.(2) lit. d), art.74, art.76 din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, în temeiul art. 9 alin. (2) lit. h) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Secţiunea a 3-a „Dispoziţii privind punerea în aplicare a modificărilor operate la cartea a doua” din Legea nr. 1125-XV din 13.06.2002 pentru punerea în aplicarea Codului civil al al R. Moldova, Hotărârea Guvernul nr. 91 din 11.02.2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică *(Denumirea modificată prin Hot. Guv. nr.671 din 25.09.2024, în vigoare 11.10.2024),* ținînd cont de cerințele art.17 alin.(4) și (5) din Codul funciar nou, care va întra în vigoare la 07.03.2025, luînd în considerație avizul comisiei consultative de specialitate, Consiliul municipal Cahul

**D E C I D E:**

**1.** Se aprobă:

1) Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate a Unității Administrativ Teritoriale Cahul, conform anexei nr.1;

2) Regulamentul cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate a Unității Administrativ Teritoriale Cahul conform anexei nr.2;

**2.** Proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) proprietate privată, amplasate pe terenurile proprietate Unității Administrativ Teritoriale Cahul sînt obligaţi, pînă la data de **_____2025** să legifereze posesia/folosinţa terenului proprietate a Unității Administrativ Teritoriale Cahul aferent construcțiilor private prin încheierea cu Primăria Cahul a contractului de locațiune/arendă/superficie sau de vânzare-cumpărare.

**3.** Proprietarii construcțiilor, inclusiv ai construcțiilor subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), plantațiilor perene, înregistrate separat în capitolul B al Registrului bunurilor imobile, amplasate pe terenuri proprietate Unității Administrativ Teritoriale, sunt obligaţi, în conformitate cu prevederile art.29 alin.(2) şi (3) din Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, să prezinte Unității Administrativ Teritoriale informaţia privind suprafaţa necesară pentru deservirea bunului imobil respectiv, determinată în baza planului de situație a terenului aferent elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, în vederea documentării dreptului de superficie asupra terenului pe care este amplasat bunul imobil, în scopul achitării în bugetul local a plăților pentru utilizarea terenului.

**4.** În cazurile de neconformare a proprietarilor construcţiilor proprietate privată la prevederile punctului 3 şi deținătorilor dreptului de locaţiune/arendă/superficie la prevederile,

*Întocmit:* M.Donţu
*Coordonat:* N.Dandiş
*Vizat:* A.Micinschi

plata pentru folosirea terenului proprietate Unității Administrativ Teritoriale va fi calculată de Primăria mun. Cahul de la data adoptării prezentei deicizii.

**5.** Se desemnează specialiștii Primăriei municipiului Cahul, în domeniul *(dna Donţu Mariana),* responsabili de pregătirea și expedierea notificărilor în adresa proprietarilor construcțiilor, deținătorilor de terenuri privind conformarea aceste decizii.

**6.** Se împuternicește primarul municipiului Cahul, dl Dandiș Nicolae, să semneze după caz contractele de locațiune, contractele de superficie , contractele de vânzare –cumpărarea

**7.** Controlul executării prezentei decizii se pune pe seama Comisiilor de specialitate a Consiliului municipal Cahul și a în seama primarului municipiului Cahul, dl Dandiș Nicolae.

**8.** Prezenta decizie poate fi atacată la Judecătoria Cahul (sediul Central str. M. Frunze 62), în termen de 30 zile de la data publicării.

Preşedintele şedinţei
Consiliului municipal Cahul

*Contrasemnează*:
Secretarul
Consiliului municipal Cahul Aliona TRICOLICI

Anexa nr.1
la decizia Consiliului municipal Cahul
nr.___(___) din _____.2025

# REGULAMENT
## cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului

## I. DISPOZIŢII GENERALE

**1.** Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale (în continuare – *Regulament*) stabilește modul de valorificare a terenurilor proprietate UTA, prin transmiterea de către Primăria mun. Cahul (în continuare – *Primărie* ) în locațiune/arendă/comodat/instituirea servituţii, sau de vânzare-cumpărare a acestora.

**2.** Prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale inclusiv din gestiunea întreprinderilor de stat, autorităților/instituțiilor publice, societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public (în continuare – *entități*:

**3.** Mărimea plății pentru locațiunii/instituirea servituții se stabilește în contractul de locațiune/instituirea servituții şi se determină în baza raportului de evaluare, întocmit de către evaluatorii certificați conform Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mică decât plata determinată în temeiul Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Pentru terenurile agricole mărimea plății de arendă se stabilește în contractul de arendă şi se determină în baza raportului de evaluare, întocmit de către evaluatorii certificați conform Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mică decât plata determinată în temeiul Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului şi al art.1308 alin.(3) din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.

Prevederile prezentului punct nu se aplică pentru terenurile agricole expuse la licitație cu strigare pentru selectarea arendașilor.

**4.** Plata pentru locațiune/arendă/servitute a terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale se efectuează anual, iar mijloacele financiare se varsă în bugetul local .

În cazul neefectuării plății în termenele stabilite în contract, locatarul/ arendaşul/beneficiarul dreptului de servitute plătește pentru fiecare zi de întârziere o penalitate în mărime de 0,1% pe zi calculată din suma neachitată.

**5.** Terenul aferent este constituit din suprafaţa de teren pe care sunt amplasate nemijlocit clădiri, edificii, construcţii nefinalizate, plantaţii multianuale, instalaţii legate solid de sol etc. şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora. Suprafaţa terenului aferent construcției proprietate privată care se solicită prin cerere de către persoane fizice şi juridice în arendă/locaţiune/instituirea servituții, se stabilește în baza planului de situație a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, care va argumenta şi va determina necesarul de teren aferent, ținând cont de modul de folosință a construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcțiilor şi urbanismului.

În cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza planului de situație a terenului aferent elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului în privința suprafețelor construcțiilor.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra construcției este înregistrat pe cote-părți şi aparține mai multor proprietari, toți proprietarii vor prelua în locațiune/arendă terenul aferent echivalent cotei deținute. Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza planului de situație a terenului aferent elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi

urbanismului. Prețul de locațiune/arendă a terenurilor se stabilește şi se achită de fiecare proprietar proporțional cotei deținute.

Planul de situație a terenului aferent elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, care argumentează şi determină necesarul de teren aferent construcției proprietate privată amplasată pe teren proprietate Unității Administrativ Teritoriale, se coordonează cu entitatea care gestionează terenul şi construcțiile cu aplicarea semnăturii şi a ștampilei.

În baza planului de situație a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, se elaborează planul geometric al terenului aferent, care se coordonează de gestionarul terenurilor şi de Primărie, cu aplicarea semnăturii şi a ștampilei şi se recepționează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art.15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

## II. MODUL DE TRANSMITERE ÎN LOCAŢIUNE/ARENDĂ/COMODAT/SERVITUTE A TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE

**6.** Pentru terenurile proprietate a Unității Administrativ Teritoriale pe care sunt amplasate construcții, inclusiv construcții subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), plantații perene, înregistrate separat în capitolul B al Registrului bunurilor imobile, în vederea documentării dreptului de posesie şi folosință asupra acestora, persoana fizică sau juridică prezintă setul de acte în conformitate cu prevederile punctului 11.

Terenurile proprietate Unității Administrativ Teritoriale aflate în folosința/gestiunea întreprinderilor de stat/societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune pe care sunt amplasate construcții proprietate publică a statului, care sunt transmise de acestea în locațiune, se transmit în locațiune către locatar, în modul stabilit în punctul 11.

**7.** Dreptul de locator/arendator/autoritate abilitată de a transmite în locaţiune/arendă/comodat şi de a institui servitute pe terenurile Unității Administrativ Teritoriale este exercitat de către Primărie.

**8.** Termenul de transmitere în arendă a terenurilor agricole libere de construcții este de 5 (cinci) ani.

Termenul de transmitere în locațiune/arendă a terenului aferent construcțiilor proprietate privată este de 10 (zece) ani.

**9.** Terenurile proprietate se transmit de către Primărie în comodat autorităților administrației publice centrale, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune, întreprinderilor de stat şi societăților comerciale cu capital integral de stat, prin încheierea unui act juridic în acest sens, fiind precedat de planul de situație al terenului aferent, elaborat în corespundere cu prevederile punctului 5.

Pentru terenurile proprietate Unității Administrativ Teritoriale transmise integral în comodat nu este necesar planul de situație al terenului aferent.

**10.** Selectarea locatarilor/arendaşilor/superficiarilor se efectuează prin organizare de licitaţii cu strigare, desfăşurate în modul stabilit de legislație , sau prin negocieri directe.

**11.** Pentru transmiterea terenurilor Unității Administrativ Teritoriale aferente construcţiilor proprietate privată, în locaţiune/arendă/ instituirea servituţii specificate în punctul 6, persoana fizică sau juridică privată depune la Agenţie cerere privind încheierea actului juridic respectiv.

La cerere proprietarii construcţiilor/instalaţiilor anexează:

1) planul de situaţie al terenului aferent care argumentează şi determină necesarul de teren aferent construcţiei, coordonat de Primărie ;

2) planul geometric în 3 exemplare, coordonat în modul stabilit;

3) raportul evaluatorului independent ce determină prețul de piață la chirie/arendă;

4) copia deciziei privind înregistrarea persoanei juridice – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, copia buletinului de identitate – pentru persoanele fizice;

5) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau în copie autentificată, şi copia documentelor în temeiul cărora este înregistrat dreptul real asupra construcției;

6) autorizaţia de construcţie şi avizul tehnic ce confirmă gradul de execuţie a construcţiei şi conformitatea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect, în cazul construcţiilor nefinalizate.

Primăria examinează posibilitatea transmiterii în locațiune/arendă a terenului solicitat şi, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii:

1) întocmește şi semnează contractul de locațiune/arendă a terenului respectiv;

2) respinge cererea motivat.

**12.** Pentru transmiterea în locaţiune/arendă a terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale aflate în administrarea/gestiunea autorităților/instituțiilor şi terenurilor terenuri destinate agriculturii rămase în Unității Administrativ Teritoriale, libere de construcţii/instalaţii, Primăria va selecta locatarul/arendaşul/superficiarul prin licitaţie cu strigare.

Licitaţia pentru selectarea locatarului/arendaşului/superficiarului terenului liber de construcţii se organizează de către comisia de licitaţii a Primărie mun. Cahul

**13.** În procesul organizării şi desfăşurării licitaţiilor cu strigare pentru selectarea locatarilor/arendaşilor/superficiarilor terenurilor specificate în punctul 12, Primăria va asigura perfectarea:

1) documentaţiei lotului expus la licitaţie, care include:

a) planul geometric în 3 exemplare, aprobat de Agenţie, ce determină suprafaţa terenului propusă spre a fi transmisă în locaţiune/arendă;

b) raportul evaluatorului ce determină preţul de piaţă la chirie/arendă;

c) copia extrasului din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B;

d) proiectul contractului de locaţiune/arendă;

2) comunicatul informativ cu privire la desfășurarea licitației cu strigare.

**14.** Cu cel puțin 15 zile înainte de începerea licitației, Primăria publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova comunicatul informativ privind desfășurarea licitației. Comunicatul include următoarele informaţii:

1) data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei;

2) dreptul expus la licitaţie şi locul aflării terenurilor;

3) caracteristica terenurilor (numărul cadastral, suprafaţa, bonitatea, destinaţia funcţională), după caz, condiţiile asigurării cu reţele tehnice şi transport;

4) preţul de expunere şi condiţiile de participare la licitaţie, inclusiv modul şi termenele de achitare a preţului;

5) condiţiile de obţinere a dreptului de locaţiune/arendă;

6) suma taxei de participare şi mărimea acontului pentru fiecare drept expus la licitaţie;

7) conturile de decontare la care se va achita taxa de participare la licitaţie şi acontul;

8) termenul-limită de prezentare a cererilor şi a documentelor necesare pentru participarea la licitaţia cu strigare;

9) altă informaţie relevantă.

**15.** Condiţiile şi modul de desfăşurare a licitaţiei cu strigare se vor realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.136/2009.

**16.** Pe parcursul a 20 de zile de la semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitaţiei cu strigare, cîştigătorul licitaţiei, pentru obţinerea dreptului de locaţiune/arendă, achită în avans chiria/redevenţa pentru cel puţin un an în bugetul Unității Administrativ Teritoriale.

**17.** Pe parcursul a 7 zile de la achitarea chiriei/redevenţei:

1) părţile încheie contractul de locaţiune/arendă, după caz;

2) părţile asigură transmiterea terenurilor în locaţiune/arendă.

Contractele de locaţiune/arendă a terenurilor încheiate pe un termen ce depăşeşte 3 ani se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.

**19.** Contractele de locaţiune/arendă se încheie în condiţiile prevăzute de legislaţie.

**20.** Planul geometric al terenului, se anexează la contractul de locaţiune/arendă şi este parte integrantă a acestuia. Cheltuielile de întreţinere a terenurilor transmise în locaţiune/arendă nu se includ în cuantumul chiriei/arendei/redevenţei.

**21.** Transmiterea terenurilor locatarului/arendaşului/superficiarului se efectuează prin act de transmitere în locaţiune/arendă, în care se indică locul şi data întocmirii actului, terenurile ce se transmit, starea lor, numărul cadastral, numărul şi data încheierii contractului de locaţiune/arendă conform căruia se efectuează transmiterea, termenul locaţiunii/arendei.

**22.** Contractul de locaţiune/arendă poate fi rezolvit, la cererea părţilor, în următoarele cazuri:

1) înstrăinarea construcţiilor amplasate pe terenul transmis în arendă/locaţiune;

2) încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor contractului;

3) folosirea terenului închiriat în alte condiţii şi scopuri decît cele stipulate în contract;

4) transmiterea în locaţiune/subarendă sau în folosinţa terţului fără acordul scris al Primăriei.

**23.** Contractul de locaţiune/arendă încetează:

1) la expirarea termenului stabilit în contract;

2) în cazul vânzării terenului aferent;

3) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rezoluțiune unilaterală.

## III. VALORIFICAREA TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ A STATULUI

**24.** Terenurile proprietatea Unității Administrativ Teritoriale din domeniul privat, care sînt în excedent şi libere de construcţii şi grevări, pot fi vîndute la preţ de piaţă de către Primărie prin licitaţie cu strigare, conform Regulamentului privind licitaţiile cu strigare.

Terenurile proprietate Unității Administrativ Teritoriale, pe care sînt amplasate construcţii proprietate privată, se vînd în modul stabilit în Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.1428/2008.

În cazurile de expunere la vînzare, la preţ de piaţă, a terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale, care sânt în excedent şi libere de construcţii, grevate cu locaţiune/arendă, dreptul preferenţial de procurare îl deţin locatarii/arendaşii/superficiarii. Dreptul preferenţial poate fi exercitat în termen de 5 zile de la data publicării comunicatului informativ privind expunerea terenului la licitaţie cu strigare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, care se exprimă printr-o declaraţie scrisă a locatarului/arendaşului/superficiarului privind acceptarea condiţiilor enunţate în comunicat şi dovada privind achitarea în bugetul local a plăţii pentru folosinţa terenului închiriat pentru cel puţin 5 ani.

Dacă, în termen de 5 zile de la data publicării comunicatului informativ, locatarul/arendaşul/superficiarul nu îşi exercită dreptul preferenţial la procurarea terenului conform condiţiilor de expunere enunţate, licitaţia cu strigare se desfăşoară pînă la desemnarea cîştigătorului.

Anexa nr.1
la Regulamentul cu privire la valorificarea
terenurilor proprietate UTA

**CONTRACT DE LOCAŢIUNE/ARENDĂ nr._____**

**mun. Cahul** „___ ”_____

**Primăria municipiului Cahul**, în persoana primarului _____, care activează în baza _____numită în continuare **locator/arendator**,

şi _____, număr de identificare de stat (IDNO) _____, reprezentată de _____, care acţionează în baza _____, numită în continuare **locatar/arendaş**, au încheiat **Contractul** cu privire la următoarele:

## I. TEMEIUL ŞI OBIECTUL CONTRACTULUI

**1.1.** Prezentul Contract de locaţiune/arendă este întocmit în temeiul art.4 alin.(1) lit.g) din Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, art.14 alin.(2) lit. d), art.74, art.76 din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, precum şi al Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, Legii nr.198/2003 cu privire la arenda în agricultură şi al Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate UTA .

**1.2.** Locatorul/arendatorul transmite în locaţiune, iar locatarul/arendaşul primeşte contra plată în posesie şi folosinţă temporară terenul proprietate publică de stat cu suprafaţa de_____ ha, situat în _____, număr cadastral _____, denumit în continuare *teren* (planul geometric se anexează), care va fi folosit conform destinaţiei.

**1.3.** Prezentul Contract se încheie pe un termen de ___ ani şi se consideră prelungit pe un nou termen (___ani), dacă cel puţin cu 2 luni înainte de expirarea termenului nicio parte nu înştiinţează cealaltă parte despre încetarea Contractului.

## II. CUANTUMUL CHIRIEI/ARENDEI ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

**2.1.** Chiria/arenda anuală se stabileşte în mărime de _____ (_____) lei. Pentru perioada de la _____ pînă la _____, chiria/arenda stabilită în mărime de _____lei a fost achitată în bugetul de stat pînă la semnarea Contractului, la contul indicat de locator/arendator.

**2.2.** Pentru următorii ani, chiria/arenda se achită în bugetul de stat anual în avans, pînă la data de 31 ianuarie a anului curent, la contul indicat de locator/arendator.

**2.3.** În cazul modificării legislaţiei în partea ce ţine de stabilirea preţului de locaţiune/arendă, precum şi în alte cazuri reglementate de lege, locatorul/arendatorul este în drept să modifice în mod unilateral plata pentru chirie.

## III. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

**3.1.** Locatorul/arendatorul se obligă să transmită locatarului/arendaşului terenul închiriat/arendat, în termen de 7 zile de la data încheierii Contractului, cu întocmirea actului de transmitere, care este parte integrantă a Contractului.

**3.2.** Locatorul/arendatorul este în drept să efectueze periodic controlul utilizării terenului transmis în locaţiune/arendă. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract, acesta poate obliga locatarul/arendaşul să înlăture încălcările comise.

**3.3.** Locatarul/arendaşul se obligă:

a) să achite la timp chiria/arenda;

b) să folosească Terenul închiriat/arendat conform destinaţiei indicate în Contract;

c) să acopere cheltuielile curente de folosire şi întreţinere a Terenului închiriat/arendat;

d) să asigure înregistrarea Contractului la serviciul cadastral teritorial;

e) să prezinte locatorului/arendatorului ordinele de plată, în termen de 3 zile de la data achitării plăţii pentru locaţiune/arendă;

f) să nu transmită în sublocaţiune/subarendă terenul sau o parte a acestuia fără acordul scris al locatorului/arendatorului;

g) să asigure salubrizarea şi întreţinerea terenului conform normelor sanitare;

h) să asigure accesul reprezentanţilor entităţilor abilitate cu funcţii de reparaţie şi deservire a obiectelor de infrastructură amplasate pe Terenul transmis în locaţiune/arendă.

**3.4.** Locatarul/arendaşul nu este în drept să construiască pe Terenul închiriat/arendat clădiri/edificii/construcţii fără acordul locatorului/arendatorului.

## IV. CONDIŢIILE DE MODIFICARE ŞI REZILIERE A CONTRACTULUI

**4.1.** Modificarea clauzelor Contractului, prelungirea sau rezilierea acestuia se efectuează cu acordul părţilor contractante.

**4.2.** Contractul de locaţiune/arendă poate fi reziliat, la cererea părţilor, în următoarele cazuri:

a) înstrăinarea construcţiilor amplasate pe terenul închiriat/arendat;

b) vînzarea sau înstrăinarea terenului;

c) încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului Contract;

d) folosirea terenului închiriat/arendat de către locatar/arendaş în alte condiţii şi scopuri decît cele stipulate în prezentul Contract;

e) transmiterea în sublocaţiune/subarendă a terenului sau a unei porţiuni din acesta, fără acordul scris al locatorului/arendatorului.

## V. RĂSPUNDEREA PĂRŢILOR

**5.1.** Părţile poartă răspundere pentru executarea prezentului Contract în conformitate cu prevederile legislaţiei.

**5.2.** Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, partea culpabilă poartă răspunderea prevăzută de prezentul Contract şi legislaţie.

**5.3.** În caz de neachitare de către locatar/arendaş a plăţii de chirie/arendă prevăzute în pct.2.1 după expirarea termenului de plată, locatarul/arendaşul va plăti o penalitate în mărime de 0,2% din suma plăţii de chirie/arendă neachitate pentru fiecare zi de întîrziere. Achitarea penalităţii de întîrziere nu eliberează locatarul/arendaşul de la îndeplinirea obligaţiilor contractuale.

## VI. DREPTUL APLICABIL ŞI SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

**6.1.** Prezentul Contract va fi aplicat şi interpretat în conformitate cu legislaţia Republicii Moldova. Dacă una dintre prevederile prezentului Contract va fi declarată oficial nulă de către o instanţă de judecată competentă, atunci celelalte prevederi nu vor fi afectate şi vor rămîne valabile.

**6.2.** Părţile acceptă că orice litigii între acestea privind încheierea şi executarea Contractului, care nu vor fi soluţionate pe cale amiabilă, vor fi transmise spre soluţionare instanţelor judecătoreşti competente.

## VII. DISPOZIŢII FINALE

**7.1.** Se instituie dreptul de servitute în conformitate cu planul geometric ce este parte componentă a Contractului.

**7.2.** Modificarea clauzelor Contractului poate fi efectuată cu acordul scris al părţilor prin perfectarea acordurilor adiţionale.

**7.3.** Prezentul Contract este perfectat pe _____ file şi semnat în 3 (trei) exemplare în original, în limba de stat, fiecare exemplar avînd aceeaşi forţă juridică, care revin locatorului/arendatorului, locatarului/arendaşului şi serviciului cadastral teritorial.

## VIII. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PĂRŢILOR

| **Locator:** | **Locatar:** |
|---|---|
| Primăria mun. Cahul | Administrator_____ |
| L. Ş. | L. Ş. |

Anexa nr.2
la decizia Consiliului municipal Cahul
nr.___(___) din _____.2025

# REGULAMENT
## cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate publică de stat

## I. DISPOZIŢII GENERALE

**1.** Regulamentul cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale (în continuare – *Regulament*) reglementează raporturile juridice de superficie instituite între Primărie mun. Cahul (în continuare – *Primărie* ), pe de o parte, şi persoane fizice sau juridice de drept privat, pe de altă parte.

**2.** Prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale, pe care sunt amplasate construcții private, plantații perene, precum şi a celor care urmează a fi transmise în scopul edificării şi exploatării construcțiilor, cu excepția terenurilor aferente drumurilor naționale, terenurilor fondului apelor, terenurilor destinate fondului forestier.

## II. MODUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CONTRACTUALĂ

**3.** Terenurile proprietate Unității Administrativ Teritoriale libere de construcții se transmit în superficie pentru construcție prin licitație cu strigare, în modul stabilit de lege şi Regulamentul consiliului.

**4.** Dreptul de superficie se constituie în favoarea persoanelor fizice şi a persoanelor juridice de drept privat din Republica Moldova, precum şi a investitorilor străini, cu excepția dreptului de superficie asupra terenurilor cu destinație agricolă, de care pot beneficia doar persoanele fizice/persoanele juridice de drept privat din Republica Moldova.

**5.** Terenurile proprietate a Unității Administrativ Teritoriale pe care sunt amplasate construcții proprietate privată se transmit în superficie în conformitate cu prezentul Regulament.

**6.** Terenul aferent este constituit din suprafaţa de teren pe care sunt amplasate nemijlocit clădiri, edificii, construcţii nefinalizate, plantaţii multianuale, instalaţii legate solid de sol etc. şi din terenul adiacent utilizat pentru exploatarea acestora.

**7.** Suprafaţa terenului aferent construcţiei proprietate privată se stabileşte în baza planului de situaţie a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, care va argumenta şi va determina necesarul de teren aferent, ţinând cont de destinaţia şi/sau modul de folosinţă al construcţiei, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcţiilor şi urbanismului.

**8.** Elaborarea planului de situaţie al terenului aferent poate fi iniţiată doar cu acordul prealabil al Primăriei.

**9.** În cazul existenţei mai multor construcţii pe un teren, determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, proporţional suprafeţei construcţiilor deţinute în proprietate.

**10.** În cazul în care construcţia este înregistrată pe cote-părţi şi aparţine mai multor proprietari, toţi proprietarii vor prelua în superficie terenul aferent echivalent cotei deţinute.

**11.** Planul geometric al terenului aferent se elaborează în baza planului de situaţie a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, care se coordonează de către Primărie, cu aplicarea semnăturii, şi se recepţionează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art.15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

**12.** La transmiterea în superficie a terenurilor proprietate Unității Administrativ Teritoriale nu se admite formarea bunurilor imobile noi.

**13.** Contractul trebuie să cuprindă clauzele obligatorii prevăzute la art.17[1] alin.(8) din Legea nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, inclusiv clauze care se referă la:

1) condiţiile de utilizare a terenului de către superficiar, caracteristicile şi destinaţia construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe teren.

2) termenul superficiei, care nu poate să depășească 99 de ani;

3) condițiile de rezoluțiune a contractului, inclusiv în condiţiile art.17[1] alin.(10) din Legea nr.121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice;

4) modalitatea și termenele de plată a redevenţei, precum şi dreptul Primăriei de a majora unilateral redevența, în conformitate cu legislaţia;

5) obligaţiile de plată a redevenţei, a dobânzii de întârziere şi a altor sancţiuni pecuniare care subzistă faţă de superficiari.

6) faptul că Primăria nu garantează superficiarului contra evicțiunii şi nu garantează caracteristici geotehnice ale terenului;

7) faptul că Primăria nu este obligată să compenseze în niciun fel investițiile şi cheltuielile efectuate de superficiar în vederea amenajării terenului şi alte cheltuieli în legătură cu constituirea superficiei;

8) trecerea în proprietatea Unității Administrativ Teritoriale a construcțiilor şi a amenajărilor amplasate pe teren în cazul expirării termenului de superficie sau în cazul rezoluțiunii contractului;

9) dreptul Primăriei de a solicita demolarea construcţiilor/amenajărilor, din contul superficiarului, cu aducerea terenului la starea inițială, dacă superficiarul nu a executat lucrarea de construcţie conform actelor permisive în construcţie emise în temeiul avizului eliberat de Primărie.

## III. SUPERFICIA LEGALĂ

**14.** Prin efectul Legii nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, din 1 martie 2019 s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparţine Unității Administrativ Teritoriale în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C din Registrul bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se afla în una dintre următoarele situaţii:

1) avea un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire;

2) avea un drept de concesiune asupra terenului;

3) avea un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

4) avea un drept de posesie sau de folosinţă asupra terenului, altul decât cele prevăzute la subpunctele 1), 2) şi 3);

5) nu avea niciun drept asupra terenului.

**15.** În cazul superficiarilor menționați la punctul 14 subpunctele 1)-4), al căror drept de posesie sau de folosință este înregistrat în Registrul bunurilor imobile până la 1 martie 2019, suprafață terenului afectată de superficie legală este constituită conform contractului.

În cazul în care actul juridic sau administrativ, care guvernează dreptul menţionat la punctul 14 subpunctele 1)-4), stabileşte un termen de existenţă al acestui drept, însă nu stabileşte faptul că la expirarea acestuia construcţia aflată pe teren se transmite de drept proprietarului acestuia, la expirarea acestui termen, proprietarul construcţiei poate solicita Primăriei încheierea contractului de superficie în condiţiile prezentului Regulament.

**16.** Superficiarii care dispun de drept de superficie legală conform punctului 14 subpunctul 5) sunt obligați să solicite Primăriei stabilirea dimensiunilor concrete ale părții terenului necesar pentru deservirea construcțiilor ai căror proprietari sunt. Cheltuielile pentru determinarea dimensiunilor terenului şi întocmirea planului de situație al terenului grevat cu superficie legală se suportă de către superficiar.

**17.** Pentru determinarea existenței raportului juridic la data de 1 martie 2019, titularul dreptului de superficie legală care cade sub incidenţa prevederilor punctului 14 subpunctele 1)-4) depune la Primărie o cerere în formă electronică, semnată cu semnătură electronică calificată, la care se anexează următoarele acte:

1) actul justificativ al dreptului de posesie sau de folosință existent până la 1 martie 2019;

2) copia buletinului de identitate, în cazul persoanelor fizice;

3) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept, în cazul persoanelor juridice;

4) dovada împuternicirilor de reprezentare, după caz;

5) dovada lipsei datoriilor la plățile prevăzute de actele juridice confirmative ale dreptului însoțite de actul de verificare a decontărilor reciproce eliberat de Primărie şi semnat de către părţi.

**18.** Primăria va asigura evaluarea terenului proprietate Unității Administrativ Teritoriale, pentru care este instituită superficie legală.

## IV. MODUL DE STABILIRE A REDEVENŢEI

**19.** Superficiarii care cad sub incidența prevederilor punctului 14 subpunctele 1), 2) şi 3) plătesc pentru folosirea terenului în conformitate cu contractele existente. Superficiarii plătesc în baza verificării realizate de către Primărie referitor la plățile anterioare efectuate de către aceştia în baza contractelor, sumele băneşti datorate, inclusiv diferenţa între suma calculată conform legislaţiei în vigoare pentru perioada acţiunii contractului şi suma stabilită în contract, după caz.

**20.** Superficiarii care cad sub incidenţa prevederilor punctului 14 subpunctul 4) plătesc redevenţă a cărei mărime anuală se determină în baza raportului de evaluare, întocmit în temeiul Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar care nu va fi mai mică decât plata determinată de către Primărie în conformitate cu Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, din data de 1martie 2019, cu verificarea prealabilă a situației referitoare la plățile anterioare efectuate de superficiar în baza contractelor.

**21.** Superficiarii care cad sub incidenţa prevederilor punctului 14 subpunctul 5) plătesc redevența calculată de Primărie în baza raportului de evaluare, conform suprafeței construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă stabilită conform Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. După stabilirea suprafeței şi a configurației terenului deţinut în folosinţă şi afectat de superficie legală, superficiarii plătesc redevența calculată pentru suprafața respectivă de la data de 1 martie 2019.

**22.** Termenul de plată pentru folosirea terenului este de 30 de zile de la data emiterii notificării de plată. Notificarea va include plata anuală, inclusiv pentru anul curent şi, după caz, obligațiile de plată pentru perioada anterioară. Plata anuală stabilită prin notificare va fi plătită de către superficiar pentru anii următori în termenul stabilit la punctul 24, fără emiterea unor notificări suplimentare sau realizarea altor formalităţi. În cazul modificării cuantumului redevenţei, Primăria va emite o nouă notificare, în baza căreia superficiarul va continua să plătească redevența stabilită conform punctelor 23 şi 24.

**23.** Plata redevenţei se efectuează anual, iar mijloacele financiare se varsă în bugetul local.

**24.** Redevenţa va fi plătită anual, până la data de 31 ianuarie pentru anul în curs, într-o singură rată.

**25.** Cuantumul redevenţei poate fi revizuit în conformitate cu art.659 din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.

**26.** În cazul în care nu a fost asigurată achitarea redevenţei în termenul indicat la punctele 22 şi 24, Primăria va emite mandat de executare în conformitate cu art.177 din Codul administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018, care îl remite Serviciului Fiscal de Stat pentru încasarea redevenţei.

**27.** Superficiarii confirmă plata redevenţei prin prezentarea dovezii de achitare.

## V. ESTIMAREA SUPRAFEŢEI TERENULUI

## AFECTAT DE SUPERFICIE LEGALĂ

**28.** Estimarea suprafeței terenului necesar pentru constituirea dreptului de superficie legală se asigură de către Primărie din inițiativă proprie sau la cererea superficiarului conform anexei nr.2. Suprafaţa terenului necesar pentru constituirea dreptului de superficie legală poate fi estimată şi de către superficiar din iniţiativă proprie. După estimarea suprafeţei potrivit prevederilor prezentului punct, Primăria emite un act confirmativ prin care se stabilește expres suprafața terenului necesar, în baza căruia se efectuează înregistrarea dreptului de superficie în Registrul bunurilor imobile asupra terenului proprietate publică de stat aferent construcției proprietate privată.

**29.** În cazul în care suprafaţa terenului aferent se estimează de către Primărie din proprie iniţiativă, aceasta notifică superficiarul despre faptul respectiv.

**30.** În cazul în care suprafaţa terenului aferent se estimează de către superficiar, acesta prezintă Primăriei planul de situație a terenului aferent elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului şi planul geometric, cu solicitarea emiterii actului confirmativ prevăzut la punctul 29.

**31.** În baza actelor recepționate de la titularii dreptului de superficie legală indicați la punctul 31, Primăria coordonează planul geometric pe care se extinde superficia legală.

**32.** În cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii şi nu necesită alte suprafețe de teren pentru exploatarea construcției, titularul dreptului de superficie legală este obligat să notifice Primăria intenţia înregistrării superficiei legale.

**33.** În cazurile prevăzute la punctul 32, Primăria efectuează calculul redevenţei pentru suprafaţa terenului pe perimetrul construcției conform datelor din Registrul bunurilor imobile.

**34.** În cazul în care pe teren sunt amplasate construcţii proprietate comună pe cote-părţi, suma redevenţei se stabileşte pentru fiecare proprietar proporţional cotei-părţi deţinute în construcţie.

**35.** Primăria expediază titularului dreptului de superficie legală notificarea privind calculul redevenţei.

**36.** Confirmarea eliberată de Primărie serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de superficie în Registrul bunurilor imobile.

**37.** În cazul în care nu au fost prezentate documentele prevăzute la punctul 30 sau în cazul în care fișierul nu este lizibil, Primăria informează solicitantul despre condițiile exacte neîntrunite şi despre necesitatea revizuirii dosarului prezentat, cu stabilirea termenului pentru remedierea neajunsurilor constatate.

**38.** Confirmarea pentru înregistrarea dreptului de superficie în Registrul bunurilor imobile asupra terenului proprietate a Unității Administrativ Teritoriale aferent construcției proprietate privată se emite conform anexei nr.1.

**39.** Termenul de examinare a cererilor depuse este de 30 de zile de la data prezentării setului integral de acte.

## VI. STINGEREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

**40.** Dreptul de superficie se stinge:

1) la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluţiunea contractului prin care s-a instituit superficia;

2) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;

3) prin pieirea construcţiei, dacă există stipulaţie expresă în acest sens;

4) în alte cazuri prevăzute de lege.

**42.** Stingerea dreptului de superficie prin rezoluţiune intervine în următoarele cazuri:

1) prin acordul părţilor;

2) unilateral, la solicitarea oricărei dintre părţi.

**43.** Contractul de superficie poate fi rezoluţionat unilateral, la solicitarea Primăriei, în următoarele situaţii:

1) neexecutarea esenţială a obligaţiilor contractuale după acordarea termenului suplimentar pentru executare;

2) folosirea terenului în alte condiţii şi scopuri decât cele prevăzute în contract.

**44.** Rezoluţiunea unilaterală a contractului de superficie se face prin declaraţie de rezoluţiune comunicată celeilalte părţi într-un termen care nu va depăşi 3 luni.

Anexa nr.2
la Regulamentul cu privire la valorificarea
terenurilor proprietate UTA

**CONTRACT DE SUPERFICIE**

**Mun .Cahul** „___ ”_____

Prezentul Contract este încheiat în temeiul art.4 alin.(1) lit.g) din Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, art.14 alin.(2) lit. d), art.74, art.76 din Legea nr.436/2006 privind administraţia publică locală, precum şi al Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, Legii nr.198/2003 cu privire la arenda în agricultură şi al Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate UTA . şi în corespundere cu prevederile art.443-453 din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.

## I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

**1.1.**
_____,
(denumirea întreprinderii)
reprezentată de _____,
(funcţia, numele, prenumele)
care activează în baza _____,
(denumirea documentului)

în calitate de Autoritate abilitată, pe de o parte, şi
**1.2.** _____,
(denumirea întreprinderii)
reprezentată de _____,
(funcţia, numele, prenumele)

care activează în baza ___ _____,
(denumirea documentului)

în calitate de Superficiar, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul Contract de superficie, cu respectarea următoarelor clauze:

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**2.1.** Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosinţă asupra porţiunii de teren din domeniul public şi privat al statului, cu suprafaţa de _____ ha, situat în interiorul terenului cu numărul cadastral _____ conform planului geometric al porţiunii de teren pentru stabilirea dreptului de superficie, care este parte integrantă a Contractului.

**2.2.** În conformitate cu prevederile art.443 din Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002, în sensul prezentului Contract, superficia va fi înţeleasă ca drept real imobiliar de folosinţă al Superficiarului_____ asupra porţiunii de teren indicate în punctul 2.1 al prezentului Contract, pe care este situată construcţia cu numărul cadastral _____, ce aparţine Superficiarului.

## III. DURATA CONTRACTULUI

**3.1.** Durata Contractului este de 49 de ani şi produce efecte de la data semnării acestuia de către părţi.

**3.2.** Contractul poate fi prelungit cu acordul bilateral al părţilor.

## IV. CONDIŢIILE DE PLATĂ

**4.1.** Superficiarul este obligat să achite redevenţă anuală în mărime de_____, stabilită de Autoritatea abilitată.

**4.2.** Plata redevenţei se calculează şi se achită începînd cu data semnării prezentului Contract.

**4.3.** Plata redevenţei se efectuează în avans, în mărime de 100% din plata anuală stabilită de Autoritatea abilitată, pînă la data de 31 ianuarie a anului curent.

**4.4.** Achitarea se efectuează prin decontări fără numerar în bugetul de stat. Superficiarul prezintă Autorităţii abilitate confirmarea achitării redevenţei în bugetul de stat.

**4.5.** Mărimea redevenţei se modifică în cazurile prevăzute de legislaţia în vigoare.

**4.6.** În cazul neachitării redevenţei în termenele stabilite de prezentul Contract, se aplică penalităţi în mărime de 0,2% din suma plăţii neachitate pentru fiecare zi de întîrziere.

## V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

**5.1.** Autoritatea abilitată are dreptul de a inspecta terenul indicat la punctul 2.1 al prezentului Contract, verificînd respectarea obligaţiilor asumate de către Superficiar. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract, Autoritatea abilitată poate obliga Superficiarul să le înlăture.

**5.2.** Autoritatea abilitată are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a Contractului, în situaţia în care interesul naţional sau local o impune, potrivit hotărîrilor adoptate de către Guvern sau altor acte normative.

**5.3.** Autoritatea abilitată are dreptul să revadă plata pentru folosinţa terenului în cazul modificării legislaţiei.

**5.4.** Autoritatea abilitată nu este în drept să intervină în activitatea Superficiarului în ceea ce ţine de exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.

**5.5.** Autoritatea abilitată este obligată să notifice Superficiarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia, precum şi în situaţia în care interesul naţional sau local impune restituirea terenului.

**5.6.** Superficiarul are dreptul de a folosi terenul în limitele şi în condiţiile stabilite în prezentul Contract.

**5.7.** Superficiarul are dreptul de a exercita posesia şi folosinţa asupra terenului menţionat la punctul 2.1 al Contractului, în scopul utilizării şi întreţinerii în bune condiţii a construcţiilor deţinute.

**5.8.** În vederea asigurării achitării redevenţei, Superficiarul este în drept să fie informat asupra mărimii plăţii pe care o datorează Autorităţii abilitate. În acest sens este în drept să solicite Autorităţii abilitate, anterior datei scadente, precizarea cuantumului sumei spre plată.

**5.9.** Superficiarul se obligă:

a) să utilizeze terenul conform destinaţiei construcţiilor existente;

b) să nu edifice pe terenul respectiv construcţii capitale fără acordul scris al Autorităţii abilitate;

c) să nu creeze impedimente Autorităţii abilitate în utilizarea terenului, a construcţiilor şi edificiilor sale;

d) să respecte standardele şi normele în vigoare în activităţile desfăşurate;

e) să nu execute, fără acordul scris al Autorităţii abilitate, lucrări de construcţie/reconstrucţie/demolare a bunurilor imobile proprietate privată amplasate pe teren la data încheierii Contractului;

f) să respecte legislaţia cu privire la protecţia mediului şi să asigure buna vecinătate;

g) să informeze în scris Autoritatea abilitată, cu 30 de zile înainte de expirarea termenului Contractului, despre intenţia de prelungire a acestuia. În cazul în care cerinţa menţionată nu a fost respectată, la expirarea termenului Contractului, Superficiarul este obligat să desfiinţeze din cont propriu construcţia şi să restituie Autorităţii abilitate terenul liber de orice sarcini;

h) să aducă la cunoştinţa Autorităţii abilitate orice acte sau fapte care afectează dreptul de folosinţă eficientă şi utilă a terenului;

i) să suporte cheltuielile ce ţin de perfectarea documentaţiei cadastrale.

**5.10.** Se interzice Superficiarului să încheie orice acte privind cedarea dreptului de folosinţă stabilit prin Contract, sub sancţiunea rezilierii acestuia.

## VI. RESPONSABILITATEA PĂRŢILOR

**6.1.** Superficiarul poartă responsabilitate pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului Contract în conformitate cu legislaţia Republicii Moldova.

## VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

**7.1.** Prezentul Contract încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea termenului stabilit în Contract;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin rezilierea unilaterală de către Autoritatea abilitată. În această situaţie, Autoritatea abilitată va notifica imediat intenţia de reziliere unilaterală a Contractului, cu prezentarea argumentelor ce au determinat rezilierea;

c) în cazul prăbuşirii/demolării construcţiei;

d) în cazul nerespectării obligaţiei prevăzute la punctul 5.9 lit.b) şi e) şi la punctul 5.10.

**7.2.** Ca urmare a rezilierii Contractului de către Autoritatea abilitată pe motivul nerespectării obligaţiilor contractuale de către Superficiar sau al incapacităţii îndeplinirii acestora, contravaloarea lucrărilor necesare pentru aducerea terenului în starea iniţială va fi suportată de către Superficiar.

**7.3.** La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit şi liber de orice sarcini Autorităţii abilitate.

## VIII. FORŢA MAJORĂ

**8.1.** În sensul prezentului Contract, prin forţa majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea Contractului şi care împiedică părţile să îşi execute obligaţiile asumate.

**8.2.** Părţile nu poartă răspundere pentru neexecutarea cuvenită a prezentului Contract, dacă aceasta a avut loc drept consecinţă a circumstanţelor de forţă majoră. Partea care invocă la circumstanţele de forţă majoră este obligată să informeze cealaltă parte referitor la apariţia circumstanţelor de forţă majoră în decurs de 3 (trei) zile calendaristice. Faptul apariţiei circumstanţelor de forţă majoră se confirmă de Camera de Comerţ şi Industrie a Republicii Moldova.

## IX. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

**9.1.** Litigiile de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea Contractului urmează a fi soluţionate pe cale amiabilă, iar în cazul imposibilităţii soluţionării pe cale amiabilă în termen de 30 de zile, acesta se va transmite spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente.

## X. CONDIŢII SPECIALE

**10.1.** Autoritatea abilitată nu poartă răspundere pentru integritatea patrimoniului care aparţine Superficiarului şi se află pe terenul indicat la punctul 2.1. al prezentului Contract.

**10.2.** Superficiarul se obligă să prezinte Contractul la serviciul cadastral teritorial pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile.

**10.3.** Superficiarul se obligă să ofere Autorităţii abilitate acces necondiţionat la terenul indicat în pct.2.1 al Contractului.

**10.4.** Superficiarul se obligă să achite Autorităţii abilitate cheltuielile suportate pentru încheierea Contractului, inclusiv pentru elaborarea studiului de fezabilitate, perfectarea planului geometric al porţiunii de teren pentru stabilirea dreptului de superficie etc.

## XI. DISPOZIŢII FINALE

**11.1.** Contractul intră în vigoare de la data semnării şi este valabil pînă la expirarea termenului acestuia.

**11.2.** Anexele la Contract sînt părţi integrante a acestuia şi vor fi anexate la Contract la data încheierii.

**11.3.** Modificarea Contractului poate fi efectuată prin acord adiţional încheiat între părţile contractante.

**11.4.** Orice aviz sau o altă comunicare se va considera valabil(ă), dacă va fi expediat(ă) prin e-mail, fax sau scrisoare recomandată la adresa electronică oficială/adresa destinatarului, indicată în Contract, sau altă adresă, indicată de destinatar în conformitate cu prezentul punct.

**11.5.** Prezentul Contract este semnat în 4 (patru) exemplare, fiecare avînd aceeaşi forţă juridică.

## ADRESELE ŞI DATELE DE IDENTIFICARE

**AUTORITATEA ABILITATĂ:** **SUPERFICIAR:**

Anexa nr.1
la Regulamentul cu privire la constituirea superficiei
asupra terenurilor proprietate publică de stat

Nr._____din _____20 _____

**CONFIRMARE**
**pentru înregistrarea suprafeţei terenului afectat de superficie în Registrul bunurilor imobile**

| | |
|---|---|
| Proprietarul construcţiei | |
| Date despre construcţie: destinaţia, suprafaţa, temeiul înregistrării | |
| Numărul cadastral al terenului proprietate publică UTA | |
| Suprafaţa terenului proprietate publică UTA | |
| Categoria de destinaţie | |
| Modul de folosinţă | |
| Domeniul | |
| Amplasarea (intravilan/extravilan) | |
| Cerinţe de exploatare | |
| Calculul redevenţei | |

Menţiune: Dreptul de superficie se stinge prin pieirea/demolarea construcţiei.

Primarul mun. Cahul

Anexa nr.3
la Hotărârea Guvernului
nr.91 din 11 februarie 2019

# REGULAMENT
## cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente

## I. DISPOZIŢII GENERALE

**1.** Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (în continuare – *Regulament*) stabileşte condiţiile şi modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al unităţiii administrativ-teritoriale primăria mun. Cahul inclusiv aferente construcţiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înfiinţate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fătări, ateliere de reparaţie şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalaţii de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinaţie), folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale (în continuare – *terenuri aferente*).

**2.** Terenul aferent este constituit din suprafaţa de teren pe care sunt amplasate clădiri, edificii, construcţii nefinalizate, plantaţii multianuale, instalaţii legate solid de sol şi terenul adiacent, utilizat pentru exploatarea acesteia.

**3.** Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor:

1) din domeniul public;

2) aferente construcţiilor cu destinaţie locativă şi spaţiilor cu destinaţie nelocativă amplasate în acestea, cu excepţia pct.27;

3) destinate fondului apelor, situate în zone de odihnă, parcuri, grădini publice şi scuaruri, sau destinate dezvoltării reţelelor inginereşti şi necesităţilor publice, conform planului de amenajare a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale şi planului urbanistic general al localităţilor acestei unităţi, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

4) aferente bunurilor nepasibile privatizării;

5) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu substanţe biologice periculoase;

6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică;

7) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie;

8) care, potrivit altor acte normative, nu pot fi înstrăinate.

**4.** În cazul în care pe un teren aferent sunt amplasate mai multe construcţii cu titulari diferiţi şi/sau cu moduri de folosinţă diferite, determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza planului de situaţie a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcţie aparţine mai multor proprietari şi fiecare proprietar aparte întruneşte toate condiţiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept cumpărător, toţi proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părţi. Determinarea suprafeţei terenului aferent fiecărei construcţii în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza planului de situaţie a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, respectând principiul proporţionalităţii în privinţa suprafeţelor încăperilor în construcţii, potrivit condiţiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislaţie. Preţul de vânzare a terenurilor se achită de către fiecare proprietar proporţional cotei lui din obiect.

În cazul formării, conform prezentului punct, a unor bunuri noi, modificările corespunzătoare se introduc în Registrul bunurilor imobile în baza Deciziei Consiliului Local pentru terenurile aferente din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale.

**5.** Cumpărător al terenului aferent (în continuare – *cumpărător*) poate fi proprietarul bunului privat, amplasat pe acest teren.

În cazul în care proprietar al obiectului privat este o întreprindere, în calitate de cumpărător al terenului aferent poate acţiona numai această întreprindere. Acţionarii (participanţii) întreprinderii nu pot acţiona în calitate de cumpărător în nume propriu.

La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite şi dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii inginereşti care se folosesc pentru asigurarea necesităţilor publice.

## II. PROCEDURA PRELIMINARĂ ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

**6.** Pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune o cerere la autoritatea administraţiei publice locale din localitatea în care este amplasat terenul, conform anexei nr.1.

**7.** La cerere cumpărătorul anexează:

1) planul de situaţie al terenului aferent, elaborat de către serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale sau de către specialişti atestaţi în construcţii în domeniul urbanismului, şi planul geometric, elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinzătorii individuali, sau copia buletinului de identitate sau a paşaportului – pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizaţia de construire şi avizul tehnic ce confirmă gradul de execuţie al construcţiei şi conformitatea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect, în cazul construcţiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

**8.** La prezentarea cererii şi a documentelor indicate la pct.18, primarul este obligat să le înregistreze şi, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii, să efectueze următoarele acţiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local:

1) să dispună elaborarea planului de situaţie al terenului aferent şi să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafaţa indicată în planul geometric;

2) să completeze borderoul de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare, conform anexei nr.2. Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sunt părţi componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent;

3) să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv;

4) după adoptarea deciziei de către consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent şi trei exemplare să le elibereze cumpărătorului.

**9.** La adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vânzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ţine cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate anterior formării pe un teren comun cu acelaşi număr cadastral şi al proprietarilor terenurilor adiacente.

**10.** Decizia de refuz pentru vânzarea terenului aferent se comunică cumpărătorului în termen de 10 zile de la emitere şi trebuie să conţină motivele care fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului aferent. Decizia de refuz se poate contesta în ordinea prevăzută de Codul administrativ al Republicii Moldova nr.116/2018.

**11.** Copiile documentelor prezentate pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente pot fi certificate de organele care le-au eliberat sau de către autorităţile administraţiei publice locale, în baza documentelor originale.

**12.** Suprafaţa terenului aferent folosit în procesul tehnologic sau necesar pentru exploatarea construcţiilor se stabileşte în conformitate cu documentele normative în construcţii şi cu normele de urbanism, în baza planului de situaţie a terenului aferent elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului. În procesul elaborării planului de situaţie al terenului aferent, în funcţie de destinaţia acestuia, vor fi solicitate, după caz, avize ale autorităţilor pentru protecţia mediului, pentru silvicultură, pentru urbanism şi ale altor autorităţi interesate.

Planul de situaţie a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, se coordonează cu organul local de arhitectură şi urbanism. Refuzul coordonării trebuie să conţină motivele argumentate în conformitate cu legislaţia. În cazul în care, în termen de 15 zile de la adresare, nu se prezintă refuzul întemeiat, planul de situaţie a terenului aferent se prezumă avizat.

Planul geometric al terenului din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale se aprobă de primarul localităţii, iar al terenului din domeniul privat al statului – de Agenţia Proprietăţii Publice.

Terenul folosit în excedent, nefolosit pentru necesităţile tehnologice sau pentru exploatarea construcţiilor, trece în administrarea autorităţii administraţiei publice locale sau în administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice.

**13.** Primarul, în cazul în care este necesar, va solicita avize privind posibilitatea vânzării terenului aferent de la organele pentru protecţia mediului înconjurător, Agenţia „Moldsilva", Instituţia Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcţii şi Locuinţe, S.R.L. „Industrialproiect", Institutul Municipal Chişinău Proiect şi alte organe interesate.

În cazul în care autorităţile nominalizate mai sus au stabilit că terenul solicitat pentru cumpărare nu poate fi privatizat, acestea prezintă solicitantului, în termen de 30 de zile, un răspuns în scris sau, cu acceptul solicitantului, în formă electronică, în care indică temeiurile ce nu permit privatizarea terenului respectiv.

**14.** Preţul de vânzare a terenului aferent va fi egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului, determinată de un evaluator atestat în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, la care se va adăuga costul serviciilor de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, reieşind din:

1) suprafaţa terenului aferent;

2) bonitatea medie a solului, stabilită pentru Republica Moldova, egală cu 65 de grade – pentru terenurile aferente construcţiilor private, iar pentru terenurile cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private, care se utilizează în scopuri agrare şi agroindustriale, inclusiv atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole – bonitatea medie a solului stabilită pentru oraşul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea cumpărătorului, bonitatea solului poate fi stabilită pentru terenul respectiv din contul acestuia;

3) tariful pentru o unitate grad-hectar, stabilit în anexa la Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului;

4) coeficientul aplicat la calcularea preţului de vânzare, în funcţie de amplasare şi gradul de amenajare inginerească a terenului, conform anexei nr.4;

5) coeficientul stabilit în anexa la Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului:

la pct.3 – pentru terenurile utilizate în procesul tehnologic aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferente construcţiilor nefinalizate;

la pct.4 – pentru terenurile cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor.

**15.** La solicitarea cumpărării mai multor terenuri aferente cu diferite numere cadastrale ale uneia şi aceleiaşi întreprinderi, pentru fiecare se va întocmi un raport de evaluare şi un borderou de calcul.

**16.** Terenurile care depăşesc suprafaţa atribuită în mod gratuit pentru construirea caselor individuale, aflate în folosinţa proprietarilor construcţiilor, vor fi vândute acestora la preţ normativ în corespundere cu art.4 alin.(10) din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, dacă din surplusurile existente nu pot fi formate alte bunuri imobile de sine stătătoare. În acest caz, surplusurile de teren vor fi vândute în procesul administrativ de transmitere a dreptului de proprietate asupra terenului, în corespundere cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.984/1998 cu privire la unele măsuri pentru urgentarea procesului de împroprietărire.

## III. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A TERENULUI AFERENT. ÎNREGISTRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

**17.** Contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, de forma expusă în anexa nr.3 (în continuare – *contract de vânzare-cumpărare*), se încheie, prin acordul părţilor, în patru exemplare, în condiţiile prevăzute de legislaţie, inclusiv de prezentul Regulament.

La procurarea concomitentă de către cumpărător a mai multor terenuri aferente, amplasate separat, la solicitarea cumpărătorului, poate fi încheiat un singur contract de vânzare-cumpărare.

În cazul în care terenul aferent a fost dat anterior în arendă cumpărătorului, actul juridic în temeiul căruia a apărut dreptul de arendă încetează odată cu înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului respectiv în Registrul bunurilor imobile.

**18.** Vânzătorul este obligat:

1) să verifice autenticitatea copiilor documentelor privind statutul juridic al Cumpărătorului, suprafaţa terenurilor pe care acesta le deţine şi pe care intenţionează să le cumpere;

2) să prevină cumpărătorul:

că poate începe lucrările de construcţie pe terenul cumpărat numai după obţinerea actelor permisive în construcţii;

că nu este în drept să comercializeze sau să gajeze terenul procurat în rate până la achitarea deplină a preţului acestuia.

Vânzătorul are şi alte obligaţii prevăzute de legislaţia funciară şi civilă, inclusiv de prezentul Regulament, precum şi de contractul de vânzare-cumpărare a terenului.

**19.** Cumpărătorul este obligat:

1) să achite preţul de vânzare a terenului aferent prin virament sau în numerar, în modul şi în mărimea stabilite de legislaţie, inclusiv de prezentul Regulament şi contractul de vânzare-cumpărare a terenului;

2) să marcheze cu semne corespunzătoare sectoarele de teren care prezintă pericol de poluare a mediului înconjurător, la circulaţia transportului intern şi la protecţia muncii;

3) să păstreze bornele de hotar şi să asigure posibilitatea amplasării pe teren a punctelor reţelei geodezice de stat şi accesul la ele;

4) să asigure accesul pe teren al reprezentanţilor serviciilor publice pentru deservirea, reconstruirea şi repararea obiectelor de infrastructură inginerească de uz public.

Cumpărătorul are şi alte obligaţii prevăzute de legislaţia funciară şi civilă, inclusiv de prezentul Regulament, precum şi de contractul de vânzare-cumpărare a terenului.

**20.** Achitarea preţului de vânzare se va efectua prin virament sau în numerar, ca plată unică sau în rate. În cazul achitării preţului de vânzare în rate, prima rată va constitui cel puţin 50% din preţul de vânzare a terenului. Introducerea în documentaţia 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 funcţie de nivelul inflaţiei, calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plăţii. În cazul neefectuării plăţii în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plăteşte pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată.

Documentul care certifică achitarea preţului de vânzare a terenului sau a primei rate şi dovada achitării impozitului privat se vor prezenta de către cumpărător la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

**21.** După achitarea integrală a preţului terenului cumpărat, contractul de vânzare-cumpărare serveşte drept temei pentru transformarea înregistrării provizorii în înregistrare a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra terenului.

Planul geometric al sectorului de teren aferent privatizat se include în dosarul cadastral al bunului imobil.

**22.** Dreptul de proprietate al cumpărătorului asupra sectorului de teren apare din momentul înregistrării lui în Registrul bunurilor imobile.

**34.** Mijloacele băneşti provenite de la vânzarea terenurilor proprietate publică, în bugetul unităţilor administrativ-teritoriale respective.

**35.** Documentele ce ţin de vânzarea-cumpărarea terenului aferent se păstrează de către vânzător în mape speciale conform cerinţelor de arhivare.

Anexa nr.1
la Regulamentul cu privire la
vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente

Primarul _____
(municipiul, oraşul, satului (comuna)

sau, după caz, Agenţia Proprietăţii Publice

**CERERE**
**de cumpărare a terenului aferent**

Prin prezenta, se solicită cumpărarea terenului aferent_____
(denumirea obiectului numărul cadastral)
_____

cu o suprafaţă de _____ (_____) ha,
(cu cifre) (cu litere)

situat în oraşul (satul) _____, raionul _____, strada _____.
În vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, comunicăm următoarele:
1. Cumpărarea terenului se solicită de către _____
(denumirea persoanei juridice sau a întreprinzătorului individual, numele şi prenumele persoanei fizice, datele din buletinul de identitate, paşaport (codul personal)

cu sediul (domiciliul): _____,
Republica Moldova, extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept
nr._____ din „____” _____ 20____,
reprezentată de _____,
(funcţia, numele şi prenumele, datele din buletinul de identitate)

care acţionează în baza _____
(documentul ce confirmă împuternicirile, numărul şi data eliberării)

2. Terenul aferent se află în folosinţă în baza _____
(denumirea documentului)

3. Din suprafaţa terenului aferent a fost exclus: _____

terenul pe care sunt amplasate _____
(case de locuit, alte construcţii transmise cu drept de gestiune economică)

cu o suprafaţă de _____ (_____) ha.
(cu cifre) (cu litere)

4. Terenul indicat şi construcţiile amplasate pe acesta nu sunt în litigiu.

Declar pe propria răspundere că datele menţionate în prezenta cerere sunt exacte.
Acceptul sau refuzul privind vânzarea terenului urmează să fie eliberat în formă electronică pe adresa de poştă electronică: _____ DA/NU

**Anexe:**

1. Extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinzătorii individuali, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului – pentru persoanele fizice;
2. Extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau copia autentificată;
3. Copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului;
4. Planul de situaţie a terenului aferent, după caz;
5. Planul geometric al terenului, după caz;
6. Autorizaţia de construire şi avizul tehnic ce confirmă gradul de execuţie a construcţiei şi corespunderea lucrărilor de construcţie cu documentaţia de proiect în cazul construcţiilor nefinalizate;
7. Contractul de arendă/locaţiune asupra terenului aferent, după caz.

”____” _____ _____
(semnătura solicitantului)

Anexa nr.2
la Regulamentul cu privire la
vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente

**BORDEROUL DE CALCUL**
**al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent**
**(parte integrantă a contractului de vânzare-cumpărare)**

_____ _____
(data) (localitatea)

1. _____
(numele şi prenumele persoanei fizice;

_____
denumirea persoanei juridice şi a întreprinzătorului individual, numărul şi data înregistrării de stat)

2. Adresa conferită terenului aferent şi nr. cadastral_____
_____
(municipiul, oraşul, satul; strada, numărul cadastral)

_____
(enumerarea terenurilor adiacente)

3. Suprafaţa terenului aferent necesară pentru îndeplinirea proceselor tehnologice, conform planului geometric, constituie_____
(cu cifre)
( _____) ha.
(cu litere)

4. Bonitatea medie a solului, stabilită pe ţară pentru terenurile destinate construcţiilor, constituie 65 (şaizeci şi cinci) grade, iar pentru terenurile cu destinaţie agricolă, aferente construcţiilor private, atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole, folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale – bonitatea medie a solului stabilită pentru oraşul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea şi din contul cumpărătorului de

teren, bonitatea solului, stabilită pentru terenul respectiv, constituie_____
(cu cifre)
(_____) grade.
(cu litere)

5. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, poziţia I, sau, după caz, poziţia IV, constituie _____
(cu cifre)
(_____) lei.
(cu litere)

6. Preţul normativ al terenului (pct.3 × pct.4 × pct.5) constituie_____
(cu cifre)
(_____) lei.
(cu litere)

7. Coeficientul prevăzut în nota din anexa la Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului _____
(cu cifre)
( _____).
(cu litere)

8. Coeficientul aplicat de vânzător în funcţie de amplasarea şi amenajarea inginerească a terenului aferent, conform anexei nr.4 la prezentul Regulament, constituie_____
(cu cifre)
(_____).
(cu litere)

9. Valoarea de piaţă a terenului determinată de către evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, constituie_____
(cu cifre)
(_____) lei.
(cu litere)

10. Preţul de vânzare a terenului (pct.6 × pct.7 × pct.8) sau pct.9 constituie_____
(cu cifre)
(_____) lei.
(cu litere)

**Primar**
**(numele şi prenumele)**
**specialist (executant)**
**(semnătura în clar şi olograf)**
**L.Ş.**

Anexa nr.3
la Regulamentul cu privire la
vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente

**CONTRACT**
**de vânzare-cumpărare a terenului aferent**

_____
(data, luna şi anul cu litere)

Municipiul, oraşul, satul_____

Subsemnaţii, primarul sau, după caz, Agenţia Proprietăţii Publice_____
_____,

în persoana_____,
(funcţia, numele şi prenumele)

care acţionează în baza _____
(documentul ce confirmă împuternicirile)

nr._____ din „_____”_____, denumit în continuare Vânzător, pe de o parte, şi

_____
(numele şi prenumele persoanei fizice, datele din paşaport;

_____
denumirea completă a persoanei juridice sau

_____
a întreprinzătorului individual, numărul şi data înregistrării de stat)

în persoana_____,
(funcţia, numele şi prenumele)

care acţionează în baza_____,
(documentul ce confirmă împuternicirile)

nr._____ din „_____”_____,_____ ,
denumit în continuare Cumpărător, pe de altă parte, denumite Părţi, au încheiat prezentul Contract privind următoarele:

## I. TEMEIUL ŞI OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Prezentul Contract este întocmit conform legilor privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, privind administraţia publică locală, cadastrul bunurilor imobile, privind reglementarea de stat a regimului proprietăţii funciare, cadastrul funciar de stat şi monitoringul funciar, precum şi Codului funciar şi Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

2. Vânzătorul garantează că terenul aferent aparţine domeniului privat al unităţii administrativ-teritoriale sau, după caz, al statului şi este liber de orice drepturi patrimoniale ale terţelor persoane, cu excepţia celor înregistrate.

3. Vânzătorul a vândut, iar Cumpărătorul a cumpărat terenul situat_____
_____
(adresa conferită terenului aferent, numărul cadastral al terenului)

cu o suprafaţă totală de _____
(cu cifre)
(_____) ha, denumit în continuare teren aferent.
(cu litere)

## II. PREŢUL TERENULUI AFERENT ŞI MODUL DE ACHITARE A ACESTUIA

4. În conformitate cu borderoul de calcul, care este parte integrantă a prezentului Contract, preţul de vânzare-cumpărare a terenului aferent constituie_____
(cu cifre)
(_____) ha.
(cu litere)

5. La încheierea contractului, Cumpărătorul a achitat suma de_____
(cu cifre)
(_____) lei,
(cu litere)
ceea ce constituie_____% din preţul de vânzare a terenului aferent[1].
(cu cifre)

6. Restul sumei de_____
(cu cifre)
(_____) lei
(cu litere)

va fi plătit trimestrial, în tranşe egale, eşalonate pe o perioadă de _____ani,

cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflaţiei, calculat de la data încheierii Contractului de vânzare-cumpărare până la data efectuării plăţii, pe conturile indicate la pct.7 al compartimentului II din prezentul Contract, în mărime de

_____
(cu cifre)
(_____) lei.
(cu litere)

Plata în rate se efectuează cel târziu la data de 10 a lunii ce urmează după trimestrul premergător. Prima plată

se va efectua la momentul semnării Contractului, iar ultima – cel târziu la _____.

În cazul neefectuării plăţii în termenele stabilite în Contract, Cumpărătorul plăteşte pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată.

7. Cumpărătorul va achita:

suma menţionată la pct.4 al compartimentului II din prezentul Contract, rezultată din vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al statului – la bugetul de stat_____

_____
(numărul contului, rechizitele băncii)

sau suma menţionată la pct.4 al compartimentului II din prezentul Contract, rezultată din vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale – pe contul bugetului municipiului, oraşului sau satului (comunei)_____,
(denumirea localităţii)

_____
(numărul contului, rechizitele băncii)

8. Cumpărătorul a îndeplinit prevederile legislaţiei şi a achitat, până la încheierea prezentului Contract, impozitul privat în sumă de _____lei, ceea ce constituie 1% de la preţul obiectului prezentului Contract.

## III. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

9. Vânzătorul va îndeplini obligaţiile prevăzute de legislaţia funciară şi civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

10. Cumpărătorul se obligă:

1) să achite toate cheltuielile legate de achitarea taxelor de stat, de înregistrarea şi de autentificarea notarială, necesare pentru executarea prezentului Contract;

2) să asigure accesul pe terenul aferent al reprezentanţilor serviciilor publice pentru deservirea, reconstruirea şi repararea obiectelor de uz comun şi de infrastructură inginerească;

3) să asigure folosirea nestingherită şi gratuită a obiectelor de uz public (drumurile auto şi de pietoni, obiectele infrastructurii inginereşti, zonele de protecţie a reţelelor edilitare), care existau la momentul înregistrării cererii de cumpărare a terenului aferent;

4) să respecte zonele de protecţie a reţelelor edilitare;

5) să sigure accesul reprezentantului operatorului care gestionează reţeaua la aceasta sau elementele constrictive ale acesteia;

6) să achite impozitul funciar în modul stabilit de legislaţie;

7) să îndeplinească alte obligaţii prevăzute de legislaţia funciară şi civilă, inclusiv de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, îndeosebi să nu admită:

a) iniţierea lucrărilor de construire pe terenul cumpărat fără autorizaţia şi avizele corespunzătoare emise de autorităţile competente, în conformitate cu legislaţia;

b) înstrăinarea sau grevarea terenului procurat cumpărat în rate până la plata deplină a preţului acestuia.

## IV. RĂSPUNDEREA

11. Părţile poartă răspundere pentru executarea prezentului Contract în conformitate cu prevederile legislaţiei.

## V. DREPTUL APLICABIL ŞI SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

12. Prezentul Contract va fi aplicat şi interpretat în conformitate cu legislaţia Republicii Moldova.

13. În cazul în care una dintre prevederile prezentului Contract va fi declarată oficial nulă de către o instanţă de judecată competentă, celelalte prevederi nu vor fi afectate şi vor rămâne valabile.

14. Părţile acceptă că orice litigii între Părţi privind încheierea şi executarea prezentului Contract, care nu vor fi soluţionate pe cale amiabilă vor fi transmise spre soluţionare instanţelor judecătoreşti competente ale Republicii Moldova.

## VI. DISPOZIŢII FINALE

15. Prezentul Contract serveşte drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului cumpărat în Registrul bunului imobil. În cazul stabiliri plăţii în rate, dreptul de proprietate al Cumpărătorului va fi înregistrat provizoriu, până la efectuarea integrală a plăţii.

După achitarea integrală a preţului terenului cumpărat, contractul de vânzare-cumpărare serveşte drept temei pentru transformarea înregistrării provizorii în înregistrare a dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului.

16. Prezentul Contract intră în vigoare după semnarea lui de către Părţi, autentificarea notarială şi înregistrarea la subdiviziunea competentă a organului cadastral teritorial.

17. Modificarea clauzelor prezentului Contract se efectuează, de comun acord, de către Părţi prin perfectarea în scris a acordurilor adiţionale, autentificarea lor notarială şi înregistrarea la subdiviziunea competentă a organului

cadastral teritorial.

18. Toate anexele şi acordurile adiţionale care se semnează sau vor fi semnate în conformitate cu prezentul Contract constituie parte integrantă a acestuia.

19. Prezentul Contract este întocmit în patru exemplare. Primul exemplar îi revine Cumpărătorului, al doilea – Vânzătorului, al treilea şi al patrulea rămâne la păstrare în biroul notarial şi la subdiviziunea competentă a organului cadastral teritorial.

## VII. DATELE ŞI SEMNĂTURILE PĂRŢILOR

| Vânzătorul | Cumpărătorul |
|---|---|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| (semnătura, numele, prenumele) | (semnătura, numele, prenumele) |
| L.Ş. | L.Ş. (pentru persoana juridică) |

[1] Prima tranşă va constitui cel puţin 50% din preţul de vânzare a terenului.

Anexa nr.4
la Regulamentul cu privire la
vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente

**COEFICIENTUL**
**aplicat la calcularea preţului de vânzare a terenurilor aferente,**
**în funcţie de amplasarea şi amenajarea lor inginerească**

| Nr. crt. | Localitatea în care este amplasat terenul | Reţele inginereşti | | |
|---|---|---|---|---|
| | | A[1] | B[2] | C[3] |
| 1. | Municipiul Chişinău | 1,80 | 1,65 | 1,45 |
| 2. | Municipiile Bălţi, Tiraspol, Bender, Comrat, Cahul, Ceadîr-Lunga, Edineţ, Hînceşti, Orhei, Soroca, Străşeni şi Ungheni | 1,75 | 1,60 | 1,40 |
| 3. | Centrele raionale şi alte oraşe | 1,35 | 1,30 | 1,25 |
| 4. | Oraşele, satele (comunele) care intră în componenţa municipiului Chişinău | 1,50 | 1,40 | 1,30 |
| 5. | Satele, comunele care intră în componenţa municipiilor Bălţi, Tiraspol, Bender, Comrat, Cahul, Ceadîr-Lunga, Edineţ, Hînceşti, Orhei, Soroca, Străşeni şi Ungheni | 1,45 | 1,37 | 1,27 |
| 6. | Satele (comunele) | 1,16 | 1,14 | 1,12 |

Indicii „A”, „B”, „C” înseamnă că terenul este asigurat:
[1] A – cu electricitate, apă, canalizare şi căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială;
[2] B – cu electricitate, apă şi căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială;
[3] C – cu electricitate.

*[Anexa nr.3 introdusă prin Hot.Guv. nr.671 din 25.09.2024, în vigoare 11.10.2024]*