



**REPUBLICA MOLDOVA  
ORAȘUL DONDUȘENI  
CONSILIUL ORĂȘENESC DONDUȘENI**

**DECIZIE nr. 10/9  
din 12 decembrie 2019**

**Cu privire la aprobarea Regulamentului  
privind gestionarea resurselor funciare  
ale orașului Dondușeni**

În scopul gestionării eficiente de fondului funciar din UAT or. Dondușeni, în conformitate cu Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10. 1985, Codului Funciar al Republicii Moldova, Legii privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007, Legii privind principiile urbanismului și amenajarea teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996, Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, Legii privind delimitarea proprietății publice nr. 29 din 05.04.2018, Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 14, alin 2, lit. b), în temeiul avizului Comisiei pentru servicii comunale și gospodărești, probleme de construcții și reparației drumurilor, arhitecturale și urbanism, funciare, locative și imobil, protecția mediului și ecologie, Consiliul orășenesc

**DECIDE:**

1. Se aprobă Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare ale orașului Dondușeni (se anexează).
2. Se pune în responsabilitatea specialistului în reglementarea regimului funciar și cadastru, dl. Alexandr Manitov aplicarea prevederilor Regulamentului adoptat.
3. Controlul executării prezentei Decizii pune în sarcina Primarului orașului Dondușeni, dl. Ivan Belciug.

**Președintele ședinței**

**Secretarul Consiliului orășenesc**



**Nina JURAVEȚ**

**Mariana LUPU**

## **REGULAMENTUL** **privind gestionarea resurselor funciare ale orașului Dondușeni**

### **I. Dispoziții generale**

1. Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare orășenești (în continuare - Regulamentul) este elaborat în conformitate cu prevederile Cartei Europene a Autonomiei Locale din 15.10.1985, Codului funciar nr. 828-XII din 25.12.1991, Codului civil nr. 1107-XV din 06.06.2002, Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91-XVI din 05.04.2007, Legii privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007, Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, Legii privind principiile urbanismului și amenajarea teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996, Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, Legii privind descentralizarea administrativă nr. 435-XVI din 28.12.2006, Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 și altor acte normative, Hotărârea Nr. 63 din 11.02.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică.

### **A. Noțiuni principale**

2. În sensul prezentului Regulament, noțiunile de mai jos vor avea următoarea semnificație:

- **fond funciar** – toate terenurile indiferent de destinație și de proprietate, constituie fondul funciar.
- **terenuri fondului de rezervă** - sunt toate terenurile neatribuite în proprietate, posesiune și în folosință. Din ele fac parte și terenurile asupra cărora dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere s-a stins în conformitate cu prevederile Codului Funciar.
- **terenuri proprietate publică** – terenuri cu drept de proprietate al statului sau al unităților administrative teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra cărora ține de competența Guvernului sau a autorităților administrației publice locale. Terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează, nu pot fi instrainate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune.
  - **hotar** - linie imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului delimitându-l de alte terenuri poate fi marcat în natură cu obiecte material.
  - **grevare** – drepturile patrimoniale asupra unui bun imobil alte unor persoane care nu sunt proprietarii lui (ipotecă, arendare, servitute și altele).
  - **terenuri din domeniul public** — terenuri aferente clădirilor în care se desfășoară activitatea Consiliul orășenesc și aparatului administrației unității teritoriale, instituțiile publice, biblioteci, muzee, spitale etc., terenuri de domeniul privat al UAT – terenuri neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum și terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locațiune, dacă nu fac parte din domeniul public.
  - **terenuri de uz public** – terenurile folosite pentru căile de comunicație (piețe,

străzi, pasaje, drumuri și altele asemenea) pentru necesitățile social-culturale ale populației (grădini publice, parcuri, lacuri, bulevarde, scuaruri), pentru cimitire și alte necesități ale gospodăriei comunale.

- **terenuri proprietate a UAT din domeniul privat** – terenuri proprietate a UAT care nu fac parte din domeniul public, sunt supuse regimului de drept comun, pasibile înstrăinării, cu excepțiile stabilite de lege;

- **terenuri destinate construcțiilor urbane** – terenurile pe care sunt amplasate construcțiile și amenajările, precum și cele pe care urmează a fi construite case, clădiri de menire social-culturală, industrial și cu alte destinații;

- **clădirele și construcțiile solid legate de pământ** – orice construcție ridicată pe pământ sau în pământ, care aderă la pământ (prin fundament, piloni, stâlpi nu poate fi mutată din loc în loc), durată construcției nu are importanță;

- **construcții cu caracter provizoriu** – construcții autorizate care, conform documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, au o durată de existență limitată, stabilită de către emitent. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, gherete, pavilioane, cabine, corpuri și panouri de afișaj, copertine, pergola sau alte obiecte similare.

- **terenuri proprietate a UAT din domeniul privat** - terenuri proprietate a orașului Dondușeni care nu fac parte din domeniul public. Sunt supuse regimului de drept comun, pasibile înstrăinării, cu excepțiile stabilite de lege;

- **clădirile și construcțiile solid legate de pământ** – orice construcție ridicată pe pământ sau în pământ, care aderă la pământ (prin fundament, piloni, stilpi nu poate fi mutată din loc în loc). Durată construcției nu are importanță.

- **terenuri destinate construcțiilor urbane** - terenurile pe care sunt amplasate construcțiile și amenajările, precum și cele pe care urmează a fi construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială și cu alte destinații;

- **terenuri destinate spațiilor verzi** - terenuri proprietate a UAT din domeniul public, de folosință generală din perimetrul intravilanului localității (parc, pădure-parc, grădină, scuar, spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație etc.), înstrăinarea cărora este interzisă, precum și/sau ridicarea construcțiilor (altele decât cele specificate la alin. (1) art. 20 din Legea cu privire la spațiile verzi din localitățile urbane) și amenajărilor incompatibile cu destinația acestor terenuri; păstrarea spațiilor verzi și extinderea celor prevăzute în planul general de urbanism.

- **teren aferent** – este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit obiectivele și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic, obiectivele privatizate sau supuse vânzării – cumpărării obiectivele private, precum și construcțiile nefinalizate.

- **teren ocupat abuziv** - teren/parcelă proprietate a UAT ocupat/ă fără nici un drept, în întregime sau în parte, de persoane fizice sau juridice. În urma lucrărilor de identificare și monitoringului funciar, se ia la evidență pentru punere în valoare potrivit legislației funciare și prezentului Regulament;

- **terenuri nefuncționale** — sectoare de teren proprietate a UAT care, după parametri și amplasare, nu admit posibilitatea amplasării de noi obiective distincte conform documentației de urbanism (planuri urbanistice zonale sau de detaliu), nu pot apărea ca obiecte de drept de sine stătătoare (independente) conform condițiilor de formare a bunurilor imobile, și care, în cazul în care nu sunt alți deținători adiacenți interesați, pot fi atribuite, cu titlu oneros (contra plată), beneficiarilor funciari - separat sau împreună cu terenul aferent, fără organizarea licitațiilor Funciare.

- **teren aferent la vânzare-cumpărare** – suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit obiectivele și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic, obiectivele privatizate sau supuse vânzării-cumpărării, obiectivele private, precum și construcțiile nefinalizate.

- **stabilirea hotarelor teritoriului condaminului** – Hotarele teritoriului condamenului în ansamblul existent de construcții al localității se stabilesc de către autoritatea administrației publice locale pornindu-se de la suprafața teritoriului aferend blocului (blocurilor) de locuințe pe planul general de construcție. Terenurile pe care sunt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condaminiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor.

- **condominiu** – complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locațiune, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte constituind locuințele, încăperile cu alta destinație decât aceea de locuință, se afla în proprietate privată, de stat, sau UAT, iar restul este proprietate comună indiviză.

- **asociație de coproprietari în condaminiu** – organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condaminiu.

- **spațiu verde** – sistem armonizat arhitectural, format din elemente ale complexelor piesagistice, întravilane și extravilane ale localităților urbane, piesaje natural, sectoare ale cursurilor de apă și bazine acvatic, construcții rutiere, horticole, locative, important din punct de vedere estetic, biologic și ecologic, care include de regulă o comunitate de vegetație (lemnoasă, arborescentă, arbustivă fronică și erbacee). Spațiile verzi folosite în interes public constituie obiectul exclusiv al proprietății publice și nu pot fi supuse vânzării-cumpărării.

- **lot de pe lângă casele de locuit** - terenuri din intravilan, ocupate de case, de anexele gospodărești și de grădini, precum și cele pe care urmează a fi construite case de locuit potrivit documentației de urbanism;

- **protecție** – ansamblu de măsuri menite să ocrotească un bun public contra unor acțiuni care pun în pericol integritatea sau existența – acestuia și care este necesar existenței și dezvoltării societății din punct de vedere economic, social, cultural și ecologic.

- **zone protejate** – teritoriile în care sunt situate obiective sau ansambluri de obiective ce fac parte din patrimoniul construit sau natural, cărora li se aplică reglementări speciale în vederea menținerii calității lor, păstrării echilibrării prin intervenții și conservare, precum și pentru asigurarea unor relații armonioase cu mediul înconjurător.

- **formarea a bunului imobil** – complex de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare sau combinare a unor bunuri imobile înscrise în registrul bunurilor imobile.

- **separarea bunului imobil** – modalitatea de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat.

- **divizarea bunului imobil** – modalitatea de formare a unor bunuri independente prin împărțirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună, înregistrat și încetarea proprietății comune.

- **comasarea bunurilor imobile** – modalitatea de formare a unui bun imobil prin unirea a două sau mai multor bunuri imobile înregistrate având hotare comune, inclusiv hotare ce trec pe peretele comun, aparținând unuia și aceluiași proprietar, sau aflându-se în proprietatea comună a aceluiași persoane, la cererea lor.

- **amenajare a teritoriului** – complex de activități pentru coordonarea politicii economice, sociale, culturale și ecologice în conformitate cu valorile fundamentale ale societății luate în ansamblu, în vederea realizării unui cadru natural și construit armonios, care să favorizeze viața socială și culturală a populației.

- **documentație de urbanism și amenajare a teritoriului** – planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice și regulamentele aferente, în care se definesc scopurile, mijloacele și se face etapizarea acțiunilor a teritoriului și de urbanism, se oferă soluții pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor și localităților.

- **planuri urbanistice și planuri de amenajare a teritoriului** – totalitatea

documentelor scrise și desenate referitoare la un teritoriu definit prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele și măsurile în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului pe o perioadă determinată.

- **intravilan** – teritoriu ocupat de terenuri, amenajării și construcții ce constituie localitatea, inclusiv de terenuri prevăzute pentru extinderea ei. Limita intravilanului este stabilită prin planul urbanistic general.

- **extravilan** – teritoriu din afara intravilanului localității: cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiile localității conform planurilor urbanistice și planurilor de amenajare a teritoriului.

- **zona funcțională** – totalitatea terenurilor pentru care, prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată, se stabilesc funcția dominantă și alte funcții permise și se reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

## B. Dispoziții comune

3. Prezentul Regulament stabilește scopul, principiile de gestionare a resurselor funciare al UAT Dondușeni, modul de implementare a legislației și competențele autorității publice locale de nivelul I - Dondușeni în domeniul gestionării, administrării și valorificării resurselor funciare orășenești.

4. Scopul Regulamentului rezidă în stabilirea principiilor și modalităților practice de gestionare, administrare și valorificare a terenurilor proprietate publice, precizarea cadrului juridic și regulatoriu local care să asigure folosirea rațională a fondului funciar urban, stabilitatea și durabilitatea relațiilor funciare urbane, garantarea și apărarea dreptului de proprietate asupra terenurilor, ocrotirea drepturilor și intereselor legitime ale deținătorilor de terenuri și autorităților publice.

5. Dreptul de proprietate publică asupra terenurilor este un drept și un element de baza al autonomiei orașului Dondușeni și se manifestă prin dreptul autorităților publice locale de a poseda, folosi și, după caz, de a dispune de terenurile proprietate orașului Dondușeni în interesul populației UAT, în limitele și modul stabilit de lege, alte acte normative și de prezentul Regulament.

6. Gestionarea, administrarea și valorificarea resurselor funciare orășenești se vor efectua în baza următoarelor principii:

- a) legalitatea și supremația legii;
- b) ocrotirea ordinii de drept și siguranței publice;
- c) administrarea operativă și eficientă a terenurilor proprietate a orașului;
- d) prioritatea protecției mediului, florei și faunei orășenești, promovarea unei dezvoltări durabile a UAT;
- e) egalitatea juridică a dreptului de proprietate a UAT și a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor;
- f) folosirea contra plată a terenurilor proprietate a UAT Dondușeni, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege;
- g) asigurarea folosirii raționale și protecției terenurilor, indiferent de forma de proprietate asupra acestora;
- h) folosirea strictă a terenurilor conform destinației principale și categoriei de folosință a terenului deținut în folosință sau în proprietate;
- i) asigurarea transparenței, consultarea și informarea populației orășenești despre transmiterea terenului în locațiune sau înstrăinare (vânzare-cumpărare) a terenurilor proprietate a UAT Dondușeni;
- j) protecția specială a terenurilor cu destinație agricolă;
- k) garantarea dreptului de proprietate privată și publică asupra terenurilor;
- 1) exproprierea terenurilor și retragerea dreptului de folosință asupra acestora pentru cauză de utilitate publică doar cu dreptă și prealabilă despăgubire a proprietarilor și a altor deținători de terenuri;

m) asigurarea apărării drepturilor persoanelor fizice și juridice asupra terenurilor, deținute în folosință sau în proprietate.

7. Drept obiecte ale gestionării, conform prezentului Regulament, sunt:

a) terenurile proprietate a UAT Dondușeni din domeniul public (terenuri proprietate exclusivă a UAT a căror înstrăinare/privatizare este interzisă);

b) terenurile proprietate a UAT din domeniul privat (terenuri pasibile înstrăinării și aflării în circuitul civil), și anume:

- terenurile proprietate a UAT destinate construcțiilor urbane;

- terenurile proprietate a UAT cu destinație agricolă (*la momentul adoptării Regulamentului - lipsesc*)

8. Gestionarea resurselor funciare se efectuează prin intermediul și prin operațiunile administrative ale autorităților publice orășenești orientate spre administrarea, păstrarea, dirijarea, primirea, menținerea, transmiterea în locațiune sau vânzarea-cumpărarea terenurilor obiectelor privatizate a UAT, precum și prin activitățile de tragere la răspundere a persoanelor vinovate de nerespectarea sau încălcarea legislației funciare (în continuare - gestionarea resurselor funciare).

9. Gestionarea resurselor funciare a UAT se efectuează în funcție de apartenența acestora la domeniul public sau privat, destinația principală, categoria de folosință, destinația funcțională, regimul și statutul juridic al terenurilor, interesele populației și necesitățile dezvoltării a orașului, în conformitate cu prevederile documentației de urbanism.

10. În procesul atribuirii în folosință locațiune funciară, sau în proprietate grevări a terenurilor proprietate UAT, inclusiv în cazul adjudecării terenurilor la licitație sau concurs, în cazul existenței la fața locului sau necesității stabilirii unor servituți (de trecere, de acces etc.) sau altor grevări ale terenului, acestea vor fi indicate și/sau stabilite în actul autorității publice locale de atribuire a terenului, cu includerea servituților/grevărilor respective în calitate de clauze speciale ale contractului de vânzare-cumpărare sau de arendare a terenului, încheiat ulterior cu proprietarul terenului, sau, după caz, specificarea în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

11. Evaluarea terenurilor proprietate a UAT, în scopul stabilirii prețului inițial de vânzare-cumpărare la licitațiile funciare, va avea loc potrivit raportului de evaluare a terenurilor (în continuare metodologia de evaluare), având în vedere locul situării, gradul de amenajare inginerescă a terenului și alte criterii aplicabile. Autoritatea publică locală poate modifica, după caz, prețul inițial, în direcția majorării sau micșorării, însă prețul inițial, în cazul înstrăinării, nu poate fi mai mic decât prețul normativ al terenului.

12. Delimitarea terenurilor proprietate a UAT Dondușeni de cele de stat, precum și a terenurilor din domeniul public, de cele din domeniul privat, se efectuează în termenele și în modul stabilit conform legislației (se va efectua în funcție de destinația și modul de folosință a terenului, interesul public național sau local, după caz, uzul direct al populației, interesul pe care-l reprezintă terenurile respective, utilitatea publică, interesele populației orășenești etc.)

13. După finalizarea procesului de delimitare a terenurilor cu înregistrarea acestora în registrul bunurilor imobile, transferarea terenurilor din/în proprietatea de stat sau a UAT, precum și în/din domeniul public în cel privat se va efectua cu respectarea procedurilor speciale prevăzute de lege.

14. Plata de locațiune funciară a terenurilor proprietate a orașului Dondușeni destinate construcțiilor și amenajărilor, constituie 10 % din prețul normativ al pământului la care se adaugă cheltuielile de amenajare inginerescă a teritoriului (infrastructură) conform metodologiei de evaluare.

15. Plata de locațiune funciară a terenurilor proprietate a UAT aferente obiectivelor private, precum și a terenurilor destinate exploatarea garajelor pentru automobilele personale, inclusiv în cadrul cooperativelor respective, constituie 5 % din prețul normativ al pământului. Deținătorii de garage pe teritoriul or. Dondușeni sunt obligați se încheie

contracte de folosință funciară.

16. Plata de locațiune funciară a terenurilor proprietate a UAT, destinate organizării și exploatarei teraselor de vară, gheretelor precum și altor obiective provizorii, dreptul de proprietate asupra cărora nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, constituie 10 % din prețul normativ al pământului. Deținătorii ale obiectivelor menționate sunt obligați se încheie contracte de folosință funciară.

17. Plata de locațiune funciară a terenurilor proprietate a UAT, destinate parcarilor auto autorizate, cu excepția parcarilor auto pentru automobilele de serviciu, indiferent de locul amplasării acestora, constituie 10% din prețul normative al terenului.

18. Plata pentru locațiune funciară terenurilor proprietate a UAT de pe lângă casele de locuit (terenuri) care nu pot fi transmise în proprietate pe motiv că sunt rezervate comunicațiilor de transport (situate în liniile roșii ale străzilor, inclusiv de perspectivă) sau rețelelor ingineresti, precum și din alte motive întemeiate, se stabilește prin decizia Consiliului orășenesc Dondușeni odată cu stabilirea relațiilor funciare. Plata respectivă se achită anual în baza deciziei adoptate, fără încheierea unui contract de locațiune funciară.

19. Plata pentru folosirea terenurilor proprietate a UAT Dondușeni, unde se efectuează lucrări de exploatare a zăcămintelor de substanțe minerale utile, se încasează sub formă de impozit funciar conform legii, cu perfectarea contractelor de posesie (în folosință).

20. Cu excepția prevederilor pct. 15 și 17, autoritatea deliberativă a orașului Dondușeni poate stabili, după caz, o altă plata de locațiune funciară a terenului proprietate a orașului, însă nu mai mică decât cea prevăzută la pct. 15 și nu mai mare decât plata prevăzută la pct. 16, motivat în fiecare caz.

21. Se stabilește că în cazul în care proprietarii obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au contract de locațiune funciară terenurile aferente din contul terenurilor UAT sau care se eschivează de la prelungirea termenului de locațiune funciară a terenurilor utilizate, în modul și termenul stabilite de prezentul Regulament (se eschivează de la legalizarea relațiilor funciare), să se încaseze de la aceștia în mod unilateral anual plata pentru folosirea terenurilor aferente conform prevederilor (art. 10<sup>1</sup> din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului). Plata specificată va fi încasată pentru perioada care urmează de la data expirării a unui termen de 30 de zile de la notificarea persoanelor respective asupra necesității legalizării relațiilor funciare și asupra conținutului prezentului Regulament (efectele eschivării), și până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de locațiune funciară.

Faptul că proprietarii de obiective nu se eschivează de la legalizarea relațiilor funciare se dovedește prin depunerea de către aceștia, în termen de 30 de zile de la notificare, în adresa autorităților administrației publice locale orășenești a cererilor și actelor corespunzătoare de încheiere a contractelor de locațiune funciară sau de vânzare-cumpărare.

## **II. Competențele administrației publice locale în domeniu**

22. Gestionarea resurselor funciare orășenești se va efectua, conform competenței stabilite de legislație, de către Consiliul orășenesc Dondușeni, primarul orașului Dondușeni, autoritatea administrației publice orășenești.

23. De competența autorității publice locale deliberative (Consiliului orășenesc Dondușeni) ține adoptarea deciziilor cu privire la:

a) aprobarea terenurilor proprietate a orașului pentru concesiune, vânzare-cumpărare, constituire de suprafață sau atribuire în locațiune funciară prin licitație funciară, în condițiile Regulamentului cu privire la organizarea licitațiilor și concursurilor funciare;

b) stabilirea relațiilor funciare de locațiune a terenurilor aferente, precum și, după caz, constituirea suprafeței asupra terenurilor aferente;

c) autentificarea drepturilor deținătorilor de teren în condițiile prevăzute de

Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat de Guvern;

d) înstrăinarea terenurilor domeniului privat, inclusiv vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor private, inclusiv nefinalizate, în condițiile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat de Guvern;

e) transmiterea terenurilor în folosință gratuită întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor orășenesc (art. 15 din Codul funciar);

f) atribuirea terenurilor în folosință gratuită, fără drept de vânzare - cumpărare, persoanelor juridice care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică cu scop nelucrative (necomercial). Aceste terenuri aparțin domeniului public conform prevederilor art. 2 din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor;

g) atribuirea terenurilor în folosință gratuită instituțiilor, organizațiilor și întreprinderilor de stat, pentru alte necesități decât cele agricole (silvice), în condițiile Regulamentului cu privire la modul de atribuire, modificare a destinației și schimbul terenurilor, aprobat de Guvern, precum și întreprinderilor private pentru efectuarea lucrărilor de exploatare a zăcămintelor de substanțe minerale utile. Deciziile privind autorizarea folosinței (atribuirii) temporare gratuite a terenurilor pentru exploatarea zăcămintelor de substanțe minerale utile vor prevedea un termen de valabilitate al folosinței de până la cinci ani;

h) transmiterea gratuită a terenului aferent în proprietatea comună în diviziune a membrilor condominiului (art. 9 din Legea condominiului în fondul locativ);

i) schimbul terenurilor conform rapoartelor de evaluare (expertiză);

j) trecerea terenurilor proprietate a Primăriei dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte unități administrativ-teritoriale;

k) delimitarea terenurilor proprietate publică din hotarele administrativ-teritoriale, inclusiv aprobarea terenurilor proprietate publică a statului;

l) alte chestiuni prevăzute de lege și reglementate de prezentul Regulament asigurarea perceperii impozitului funciar.

24. Autoritatea executivă a administrației publice locale - Primarul de Dondușeni, în vederea gestionării resurselor funciare orășenești, va exercita atribuțiile prevăzute de lege, precum și cele încredințate expres de către autoritatea deliberativă (Consiliul orășenesc), prin decizia sa.

25. Serviciul în relații funciare (specialist în reglementarea regimului funciar și cadastru) :

a) va asigura executarea Deciziei Consiliului Orășenesc cu privire la plățile pentru folosirea terenurilor aferente precum și acțiunile de încăsare a plăților acestora;

b) serviciul urban perfectează și coordonează cu deținătorii de rețele edilitare scheme cu dimensiunile propuse schițe care vor sta la baza formării bunurilor imobile;

c) autentificarea drepturilor deținătorilor de teren, în cazul în care suprafața lotului de pământ de pe lângă casă, de care real se folosește proprietarul, este mai mare cu cel mult 10 la sută decât suprafața menționată în documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, în condițiile prevăzute de Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localitățile urbane, aprobat de Guvern. În acest sens, Consiliul orășenesc Dondușeni emite decizie cu privire la transmiterea terenurilor în proprietate privată, iar Serviciul în relații funciare eliberează Extrasul pentru a perfecta Titlul de autentificare a deținătorilor de terenuri la OCT;

d) În termen de 3 luni până la expirarea termenului valabil a contractului de locațiune, Consiliul orășenesc Dondușeni emite Decizie cu privire la prelungirea termenului, după emiterea avizului favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului orășenesc Dondușeni (pentru Urbanism), iar Serviciul în relații funciare perfectează actul corespunzător; în cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate, asupra chestiunii privind prelungirea

termenului de locațiune funciară se decide prin decizia Consiliului orășenesc Dondușeni.

Terenurile care sunt date în locațiune funciară provizoriu pe care sunt amplasate unele obiective construite conform proiectelor aprobate pot fi propuse spre vânzare la licitație cu restituirea cheltuielilor legate de demolarea lor, din contul sumelor obținute în urma licitației.

În aceste cazuri condițiile de vânzare a lotului prevăd suma pentru restituirea costului clădirilor (încăperilor) supuse demolării numai în cazul efectuării construcțiilor autorizate, pentru construcțiile neautorizate nu se aplică.

Acestea terenuri pot fi propuse la licitații după elaborarea documentației urbanistice cu planul general de urbanism cu aprobarea de către Consiliul Orășenesc Dondușeni.

e) avizarea documentației de formare a terenurilor proprietate publică a statului, precum și a altei documentații (dosare) funciare pentru aprobare ulterioară de către Guvern;

f) identificarea, delimitarea, formarea și asigurarea înregistrării terenurilor proprietate UAT;

g) perfectarea și eliberarea planurilor geometrice ale terenurilor;

h) eliberarea extraselor din registrul cadastral al deținătorilor de terenuri;

i) avizarea proiectelor de formare a bunurilor imobile;

j) stabilirea hotarelor și suprafețelor terenurilor, condițiilor folosirii acestora în conformitate cu normele de formare a bunurilor imobile și documentația de urbanism;

k) elaborarea, întocmirea, perfectarea actelor și proceselor-verbale privind ocuparea abuzivă a terenurilor proprietate orașului și expedierea acestora spre examinare după competență;

l) eliberarea certificatelor privind coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare (de către stat) a terenului aferent proprietate a statului, în funcție de amplasarea și amenajarea terenului aferent;

m) administrarea și actualizarea datelor sistemului informațional funciar orășenesc (bazelor de date).

n) înregistrarea contractelor în locațiune funciară.

o) contractelor de locațiune funciară de folosința funciară altor contracte și acte adiționale acestora inclusiv în baza rezultatelor licitației funciare cu strigare de Serviciul funciar al Primăriei or. Dondușeni.

26. Primarul orașului Dondușeni, în limitele competenței, în procesul gestionării resurselor funciare, va asigura:

a) exercitarea supravegherii asupra folosirii și protecției resurselor funciare orășenești;

b) ținerea și actualizarea datelor cadastrului funciar al orașului Dondușeni;

c) perfectarea documentației de autentificare a drepturilor deținătorilor de terenuri;

d) identificarea, formarea și evidența terenurilor proprietate orașului din domeniul privat, destinate construcțiilor urbane, inclusiv în vederea expunerii acestora la licitațiile funciare;

e) elaborarea planurilor topografice, cadastrale și/sau geometrice ale terenurilor expuse la licitațiile funciare;

f) organizarea evaluării terenurilor proprietate a UAT, având în vedere dinamica prețurilor de piață ale terenurilor, se elaborează de către Camera de Comerț și Industrie;

g) organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu forțele proprii sau, după caz, cu angajarea, pe bază de concurs, cu încheierea contractului de prestări servicii, a unei întreprinderi specializate în organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare), sau unei persoane desemnate de către organizatorul licitației în baza contractului corespunzător;

h) perfectarea documentației cu privire la vânzarea terenurilor aferente și altor categorii de terenuri supuse vânzării - cumpărării;

i) încheierea contractelor de vânzare-cumpărare sau funciare de locațiune a terenurilor, altor contracte, inclusiv în urma licitațiilor funciare;

j) transmiterea terenurilor înstrăinate sau locațiune, în natură (la fața locului) cu

întocmirea actului de predare-preluare a terenului, după caz;

k) evidența și perceperea mijloacelor financiare achitate în contul contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate a UAT, a plăților pentru obținerea dreptului de locațiune funciară a terenurilor, a plăților delocațiune funciară a terenurilor, altor plăți aferente, este efectuată de către specialistul pe venituri a Primăriei or. Dondușeni;

l) depistarea terenurilor folosite abuziv, irațional, contrar destinației, în contradicție cu legea și/sau contrar prevederilor contractelor de vânzare-cumpărare sau de locațiune funciară a terenului;

m) în scopul formării fondului de rezervă a orașului pentru soluționarea unor probleme majore, formînd masive de pământ cu drept de proprietate de stat;

n) înregistrarea măsurilor în vederea atragerii persoanelor vinovate la răspundere disciplinară, materială, civilă, administrativă sau penală, după caz, pentru încălcarea sau nerespectarea legislației funciare, contractelor de vânzare-cumpărare sau de locațiune a terenului, altor contracte, după caz;

o) Analiza eficienței folosirii terenurilor de diferite categorii și cu destinație specială;

p) examinarea petițiilor ce țin de gestionarea și vânzarea - cumpărarea terenurilor, parvenite în adresa autontăților administrației publice locale, soluționarea litigiilor funciare, în limitele și modul stabilit de lege.

### **III. Gestionarea terenurilor proprietate a UAT Dondușeni din domeniul public**

27. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public sunt terenurile proprietate exclusivă a orașului, de interes și uz public orășenesc, supuse unui regim juridic excepțional, de drept public, servesc interesele comune ale populației orașului Dondușeni.

28. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public sunt, în condițiile legii, inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, în particular:

a) nu pot fi înstrăinate sau depuse în capitalul social al unei persoane juridice, inclusiv prin vânzare - cumpărare;

b) nu pot constitui obiect al gajului sau al unei alte garanții reale;

c) nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvenței persoanei juridice care le gestionează;

d) dreptul de proprietate asupra lor nu se stinge prin neuz.

29. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public nu pot fi înstrăinate și/sau vânzării - cumpărării în orice alt mod și vor fi menținute în proprietatea exclusivă a orașului. Actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea terenurilor domeniului public în folosul persoanelor fizice sau juridice, inclusiv prin vânzare - cumpărare, sunt lovite de nulitate absolută.

30. La categoria terenurilor din domeniul public se referă:

a) terenurile fondului silvic (terenurile ocupate de păduri, precum și cele neacoperite cu păduri, însă destinate împăduririi);

b) terenurile fondului apelor (terenurile aflate sub ape - albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor, rezervoarelor de apă, mlaștinile, terenurile pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte amenajări ale serviciului apelor, precum și terenurile repartizate pentru fâșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrate și a colectoarelor);

c) sistem necentralizat de alimentare cu apă potabilă - instalații și construcții (fântină, izvor, sondă de foraj, fântină arteziană cu sau fără instalații de tratare etc.) de captare și potabilizare a apei fără de distribuție la locul de consum;

d) terenurile destinate ocrotirii naturii (terenurile rezervațiilor, parcurilor naționale, parcurilor dendrologice și zoologice, grădinilor botanice, braniștilor, monumentelor naturii, terenurile zonelor de protecție și zonelor sanitare ale acestora);

e) terenurile destinate ocrotirii sănătății (terenurile pe care există obiecte de

tratament natural - izvoare de ape minerale, precum și condiții climaterice deosebit de favorabile profilaxiei și tratamentului);

f) terenurile destinate activității recreative (terenurile prevazute și folosite pentru odihnă;

g) terenurile de valoare istorico-culturale, monumentele arhitecturale;

h) terenurile de uz public (terenurile folosite sau rezervate pentru căile de comunicații: piețe, străzi, pasaje, drumuri etc.; pentru necesitățile social-culturale ale populației - grădini publice, parcuri, lacuri, plaje, bulevarde, scuaruri și alte spații verzi de uz public din cartierele locative; pentru cimitire și alte necesități ale gospodăriei comunale);

i) terenurile organizațiilor și instituțiilor publice (autorităților administrației publice locale, școlilor, grădinițelor etc.);

k) terenurile rezervate (coridoarelor) rețelelor ingineresti magistrale.

31. Terenurile proprietate UAT din domeniul public pot fi atribuite în folosință întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor orașenești, precum și în locațiune funciară provizorie persoanelor în drept, pentru a le utiliza conform destinației în limitele stabilite de lege, fără drept de vânzare - cumpărare.

32. Pe terenurile proprietate UAT din domeniul public se interzice ridicarea de construcții sau desfășurarea activităților contrar destinației și modului de folosință a terenurilor respective.

33. Depozitarea materialelor de construcții pe teren public în cazul construcțiilor noi sau reconstrucția celor vechi pe un termen de o lună se permite în baza Dispoziției Primărilor orașului Dondușeni.

34. Până la demararea construcțiilor noi persoanele fizice și juridice obțin de la ÎM "Servicii Comunal Locative" Dondușeni certificatul cu îndicarea locului de transportare a solului exavat. Scopul decopertării solului fertil cu depozitarea de la șantierile de construcții ale obiectivelor este amenajarea inverzirea, protecția ameliorărea terenurilor urbane.

35. Schimbarea regimului juridic al terenurilor proprietate UAT din domeniul public, clasarea sau declasarea terenurilor din domeniul public poate avea loc cu respectarea procedurilor speciale stabilite de actele normative, în temeiul actelor (faptelor) ce demonstrează încetarea motivelor pentru care terenurile respective au fost incluse în domeniul public, concomitant de a asigura participarea directă a cetățenilor, a asociațiilor constituite în corespundere cu legea. Legea № 239 din 13.11. 2008 „Privind transparența în procesul decizional” și a altor părți interesate la procesul decizional, cu consultarea publică pe marginea proiectelor de decizii respective.

Drept temei pentru inițierea procedurilor poate servi:

a) modificarea cadrului legal prin excluderea terenurilor respective din categoria terenurilor domeniului public sau prin transferarea expresă a acestora în domeniul privat;

b) anularea sau modificarea actelor normative și a deciziilor prin care terenurile respective au fost incluse în domeniul public;

c) încetarea de fapt a utilității și interesului public al bunului respectiv.

36. Autoritățile administrației publice locale vor întreprinde măsurile necesare pentru înstrăinare în orice alt mod, ocupare abuzivă (nelegitimă) și edificarea construcțiilor neautorizate în perimetrul terenurilor proprietate a UAT din domeniul public, folosirea abuzivă și contrar destinației a acestora.

37. Distrugerea, degradarea, diminuarea suprafețelor terenurilor destinate spațiilor verzi, a terenurilor destinate activității recreative, altor terenuri din domeniul public, modificarea abuzivă a destinației și categoriei de folosință a terenurilor proprietate UAT din domeniul public și utilizarea acestora contrar destinației servește drept temei pentru retragerea terenurilor respective și tragerea la răspundere a persoanelor vinovate.

38. Pe terenurile din domeniul public poate fi permisă amplasarea construcțiilor, în conformitate cu destinația specială a acestor terenuri, fără ca acestea să fie în detrimentul interesului public. Pentru construcția și amplasarea

obiectivelor pentru activități economice și sociale compatibile cu destinația spațiilor verzi (terenuri pentru sport, jocuri și odihnă, obiective cu caracter cultural și artistic, întreprinderi ale alimentației publice, pavilioane, gherete provizoriu, tarabe și terase sezoniere), conform prevederilor art.20 din Legea nr. 591 din 23.09.99 „Cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale”, terenurile respective ale domeniului public se transmit beneficiarilor exclusiv în condiții de locațiune funciară provizorie sau suprafață, fără drept de vânzare - cumpărare a acestora, cu condiția acordului favorabil al autorității centrale pentru mediu.

39. Terenurile împădurite, precum și cele destinate împăduririi, vor fi utilizate în mod exclusiv pentru ameliorarea mediului, organizarea odihnei, culturalizare, precum și pentru combaterea eroziunii cauzate de ape și de vânturi.

40. Până la valorificarea conform planurilor urbanistice zonale sau de detaliu aprobate, terenurile folosite pentru parcuri auto și exploatarea garajelor auto, inclusiv constituite în cooperative de construcție și exploatare a acestora, se consideră aparținând domeniului public, respectiv se vor transmite persoanelor în drept exclusiv în condiții de locațiune funciară folosință provizorie, fără drept de vânzare - cumpărare a pământului.

41. Titularii dreptului de folosință pot utiliza terenurile domeniului public atribuite, doar în vederea realizării scopurilor pentru care și desfășoară activitatea, determinată de destinația și categoria de folosință a terenurilor publice, precum și în interesul populației orașului Dondușeni. Cu perfectarea contractelor de folosință prelungirea cărora poate fi efectuată printr-un acord adițional în baza cererii depuse de beneficiar. Terminul de dare în folosință funciară este până la un an. Până la amplasarea unității comerciale beneficiarul este necesar de obține autorizație de amplasare.

#### **IV. Gestionarea terenurilor proprietate a UAT din domeniul privat**

42. Terenuri proprietate a UAT din domeniul privat sunt considerate terenurile fondului funciar orășenesc care nu au fost expres incluse prin lege sau prin decizia Consiliului orășenesc, în modul stabilit de legislație, în categoria terenurilor proprietate a UAT din domeniul public.

43. Terenuri proprietate a UAT din domeniul privat sunt terenurile destinate construcțiilor urbane și cu destinație agricolă, care, în conformitate cu legea, sunt pasibile vânzării - cumpărării și includerii în circuitul civil, inclusiv prin intermediul licitațiilor.

44. Pot fi supuse înstrăinării, inclusiv prin intermediul licitațiilor, doar terenurile proprietate a UAT din domeniul privat.

##### **Secțiunea 1. Gestionarea terenurilor destinate construcțiilor**

45. La categoria terenurilor destinate construcțiilor se referă terenurile pe care sunt amplasate construcțiile și amenajările, precum și cele pe care urmează a fi construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială și cu alte destinații, precum și terenurile, care conform datelor cadastrale și documentației de urbanism, urmează a fi valorificate în scopul edificării construcțiilor.

46. Terenurile destinate construcțiilor, în condițiile legii pot fi:

a) atribuite în folosință întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor orășenești, pentru desfășurarea activității lor;

b) transmise, cu drept de locațiune funciară, suprafață, inclusiv prin intermediul licitațiilor;

c) înstrăinate la preț normativ sau prin vânzare-cumpărare la licitații.

47. Terenurile destinate construcțiilor pot fi înstrăinate sau transmise în folosință, locațiune funciară, suprafață în limitele și conform normelor antiincendiare, sanitare, ecologice și urbanistice stabilite de legislație, persoanelor fizice sau juridice în drept, pentru edificarea și exploatarea construcțiilor.

48. După dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor sau încăperilor, în condițiile legii și prezentului Regulament, proprietarii acestora sunt în drept (au opțiunea):

a) să încheie un contract de locațiune funciară a terenului aferent bunului privat; sau

b) să dobândească în proprietate terenul respectiv, prin vânzare-cumpărare la preț normativ. Cu aplicarea coeficienților de amplasarea înșinerească.

49. În cazul în care construcția sau încăperea dobândită în proprietate privată este amplasată pe teren proprietate a UAT a domeniul public, proprietarul acesteia poate doar să încheie un contract de locațiune funciară provizorie a terenului aferent, fără drept de vânzare - cumpărare.

50. În cazul dobândirii în proprietate a clădirii, construcției, edificiului, încăperii de către mai multe persoane, acestea pot să cumpere sau, după caz, să încheie contract de locațiune funciară în comun terenul aferent, proporțional cotei-părți de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe acest teren sau (în cazul în care cotele-părți nu sunt stabilite) în baza unui acord autentificat notarial privind stabilirea cotelor-părți de teren.

51. Serviciul funciar al Primăriei în scopul stabilirii relațiilor funciare cu proprietarii construcțiilor sau încăperilor, vor prezenta acestora o propunere în scris (notificare) de a cumpăra sau a lua în locațiune funciară, în termen de o lună, terenurile aferente construcțiilor sau încăperilor private.

52. În cazul în care în termen de o lună de la expedierea propunerii de cumpărare sau locațiune funciară a terenului aferent, persoana care folosește terenul respectiv nu a depus o cerere de cumpărare sau locațiune funciară a terenului, va încasa în mod unilateral plata pentru folosirea terenului aferent, egală cu 10 % din prețul normativ al pământului conform Deciziei Consiliului orășenesc Dondușeni.

53. În cazul eschivării de la achitarea plății pentru folosirea terenului aferent (refuzării propunerii de achitare benevolă), administrația publică locală depune, în modul stabilit, cereri de chemare în judecată a debitorilor (persoanelor fizice sau juridice), în scopul perceperii forțate a plății respective pentru folosirea terenului proprietate a UAT, cu penalitățile corespunzătoare.

#### **A. Atribuirea în proprietate și vânzarea - cumpărarea loturilor de pe lângă casele de locuit**

54. Atribuirea terenurilor pentru construcția individuală de locuințe va avea loc pe măsura identificării, formării și înregistrării acestora, exclusiv prin intermediul licitațiilor în modul stabilit.

55. Cererile privind legalizarea dreptului asupra terenului aferent casei de locuit individuale se depun în adresa autorităților publice locale.

56. Loturile de pe lângă casele de locuit se transmit în proprietate proprietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosință pe termen nelimitat.

57. În decizia privind transmiterea lotului de pământ de pe lângă casă în proprietate privată, autoritatea administrației publice locale, în scopul asigurării accesului public la teren sau în favoarea proprietarilor vecini, după caz, stabilește servituți asupra terenului aferent casei de locuit.

58. În cazul în care casa de locuit se află în proprietate comună în diviziune, administrația publică locală transmite lotul de pe lângă casa de locuit în proprietate comună în diviziune, indicând cota-parte ideală a fiecărui proprietar, care este proporțională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit. Modul de folosință a terenului în natură se stabilește în baza unui acord al coproprietarilor, autentificat notarial, iar în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească, la cererea persoanei/persoanelor interesate.

59. Terenurile aferente caselor de locuit se transmit gratuit în proprietate privată proprietarilor caselor respective (li se autentifică dreptul de proprietate) în limitele suprafeței care a fost atribuită în conformitate cu legislația, eliberându-se titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

60. Terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, se transmit, în limita normelor de urbanism, iar dacă aceasta nu este posibil, reieșind din suprafața reală a terenului ce deservește construcțiile, în proprietatea comună în diviziune, cu stabilirea cotei-părți ideale a proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafeței privatizate de fiecare. În cazul în care unul sau mai multe apartamente nu sunt privatizate, asemenea terenuri se formează ca terenuri proprietate a orașului.

61. Destinația terenurilor pentru construcția individuală și regulile de utilizare a acestora se stabilesc prin documentația de urbanism și amenajare a teritoriului. La adjudecarea terenurilor libere de construcție pentru construcția de case individuale, prin decizia Consiliului orășenesc de expunere la licitație, se stabilește destinația funcțională a acestora „lot de pe lângă casa de locuit”.

62. Datele despre terenurile aferente caselor de locuit transmise cetățenilor în proprietate (inclusiv prin vânzare-cumpărare) pentru construcția sau deservirea caselor individuale de locuit sunt trecute în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri și sistematizate în bilanțul funciar la categoria terenurilor din intravilanul localităților destinate caselor individuale de locuit.

63. În fiecare caz, serviciul funciar a autorității publice locale efectuează inventarierea terenului și compară suprafața acestuia conform documentelor oficiale (legală) cu suprafața reală (la fața locului), folosită de persoana fizică. În cazul în care se depistează terenuri supranormă, ocupate în lipsa actelor justificative de către proprietarii caselor de locuit, care, după parametri și amplasare, în conformitate cu cerințele documentației de urbanism, normele și regulile de construcție în vigoare, pot fi folosite pentru amplasarea unor noi construcții, se formează ca terenuri de sine stătătoare (parcele) și se pun în valoare după înlăturarea posesiei nelegitime în modul stabilit, inclusiv prin expunerea la licitațiile . Transmiterea loturilor de pe lângă casă, până la eliberarea acestor terenuri de către persoanele care le ocupă, se interzice.

64. În cazul în care în termen de treizeci de zile de la somația înaintată de către Serviciul funciar a autorității publice locale care a efectuat inventarierea terenului, proprietarii caselor de locuit nu înlătura posesia nelegitimă a terenurilor supranorma sus-menționate, prin strămutarea gardurilor în mod corespunzător, se vor întreprinde acțiunile ce se impun potrivit legislației în vederea eliberării terenurilor proprietate a orașului ocupate nelegitim și tragerea la răspundere a persoanelor vinovate.

65. Loturile de pământ supranorma, care conform planului urbanistic zonal sau planului urbanistic de detaliu nu pot fi formate ca terenuri de sine stătătoare, inclusiv terenurile domeniului privat, atribuite anterior în folosință provizorie, se transmit prin vânzare la preț normativ sau se dau în locațiune funciară în drept.

66. Terenurile se transmit la fața locului de către serviciul funciar cu întocmirea actului respectiv, la cererea persoanelor interesate. Punctele de cotitură ale hotarului se calculează în sistemul geodezic național de coordonate.

67. Terenurile care au fost anterior atribuite persoanelor juridice în vederea amplasării cartierelor locative, proiectate pe contul acestora și care sunt destinate pentru exploatarea ulterioară a caselor de locuit individuale, recepționate în exploatare în modul stabilit, se transmit în proprietate proprietarilor caselor, prin vânzare-cumpărare, la preț normativ.

68. Terenurile aferente caselor de locuit individuale, asupra cărora lipsesc documentele doveditoare pentru suprafețele deținute legal, se vând proprietarilor caselor de locuit, la preț normativ. Dimensiunile concrete ale terenurilor se vor stabili pornindu-se de la normele de urbanism și regulile de construcție în vigoare.

69. Autoritatea administrației publice locale decide separarea terenurilor aferente caselor de locuit doar în cazul în care terenul este divizibil, în baza propunerii arhitecturului șef al orașului, acordului semnat de părți și autentificat notarial. În cazuri litigioase, inclusiv asupra cotei-părți de teren, la cererea persoanelor interesate, decide instanța de judecată în modul stabilit de lege.

70. La întocmirea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilesc, de regulă, hotarele generale (limitele și hotarele terenului vor fi indicate în baza planurilor actualizate), iar, la solicitarea persoanelor fizice sau juridice interesate și pe contul acestora, se stabilesc hotarele fixe (măsurate pe teren și reperate în rețeaua geodezică națională).

71. În cazul în care terenul este folosit în comun (de către coproprietari), titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren se eliberează fiecărui deținător în parte, specificându-se cotele-părți respective.

72. Modul de întocmire, eliberare și păstrare a titlurilor și altor documente funciare este reglementat în Regulamentul cu privire la conținutul documentației cadastrului funciar, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 24 din 11.01.95, precum și în instrucțiunea specială,

73. Prețul normativ al loturilor de pe lângă casă se calculează conform poziției I și punctului 4 din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

## **B. Atribuirea terenurilor aferente blocurilor de locuințe (din condominiu)**

74. Dobândirea drepturilor de coproprietate asupra terenurilor aferente blocurilor de locuințe are loc după ce gestionarii blocurilor date se organizează în asociații de coproprietari în condominiu conform prevederilor legislației în vigoare, precum și se înregistrează cotele-părți ale membrilor condominiului în registrul bunurilor imobile.

75. Asociația de coproprietari în condominiu depune în adresa autorității executive a administrației publice locale cererea de transmitere în proprietate a terenului aferent condominiului, la care anexează extrasul din registrul bunurilor imobile (capitolele A, B și C), documentația de relevu și ridicarea topografică actualizată la scara 1:500, precum și copii legalizate ale actelor privind membrii condominiului (proprietarii și persoanele juridice gestionari ai locuințelor/încăperilor din condominiu, identitatea acestora și cota-parte deținută în condominiu).

76. În termen de 30 de zile de la data adresării asociației de coproprietari în condominiu, Serviciul funciar administrației publice locale, arhitectul șef al orașului, va stabili hotarele terenului aferent condominiului și zona de amenajare și salubritate a condominiului. Hotarele terenului aferent se vor stabili pe perimetrul construit al bunurilor din condominiu, cu excepția cazurilor în care terenul aferent a fost stabilit anterior (cu drept de locațiune funciară sau folosință) și înregistrat în registrul bunurilor imobile.

77. Serviciul funciar va elabora în modul stabilit proiectul de decizie cu privire la transmiterea gratuită a terenului aferent în proprietatea comună în diviziune a membrilor (proprietarilor) condominiului, cu specificarea zonei de amenajare și salubritate, înaintându-1 pentru examinare și aprobare la ședința Consiliului orașenesc Dondușeni.

78. Gestionarii și membrii condominiului au dreptul să efectueze în zona de amenajare și salubritate, în baza planului de amenajare avizat de către arhitectul-șef al orașului Dondușeni, amenajarea teritoriului, fără drept de îngrădire și/sau construire, pentru organizarea căilor de acces, parcare automobilelor, uscatul rufelor, odihna și alte utilități ale membrilor condominiului, având obligația de salubritate corespunzătoare a acestui teritoriu, potrivit normelor sanitare și antiincendiar.

79. În temeiul deciziei Consiliului orașenesc Dondușeni cu privire la transmiterea gratuită a terenului aferent în proprietatea comună în diviziune a membrilor (proprietarilor) condominiului, Serviciul funciar va elibera coproprietarilor de teren titlurile

de autentificare a dreptului deținătorului de teren, menționând cotele-părți respective.

80. În cazurile în care terenurile aferente blocurilor locative se foloseau în condiții de locațiune funciară, contractul de locațiune își încetează efectele din data adoptării deciziei Consiliului orașenesc Dondușeni, fapt materializat într-un proces-verbal semnat de părțile contractului.

81. Terenurile atribuite anterior în folosință gratuită pentru construirea noilor blocuri de locuit se dau în locațiune funciară persoanelor juridice respective, până la recepția finală a blocurilor de locuit și legalizarea terenurilor aferente după membrii condominiului.

82. Asociațiile proprietarilor de locuințe privatizate, până la constituirea condominiului, stabilirea participațiunilor membrilor și legalizarea terenului aferent după membrii condominiului, pot opta pentru luarea în folosință gratuită a terenurilor aferente corespunzătoare.

83. Persoanele juridice, altele decât asociațiile de coproprietari specificate la pct. 82, care sunt proprietari ai blocurilor de locuit nefinalizate (în care nu a fost înstrăinată nici o locuință/încăpere) solicită locațiune funciară a terenurile aferente acestora până la legalizarea după membrii condominiului.

### **C. Vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor private**

84. Privatizarea terenurilor proprietate a orașului din domeniul privat, aferente obiectelor private, inclusiv nefinalizate, prin vânzare-cumpărare, la preț normativ, se efectuează la cererea persoanelor fizice sau juridice în drept, în condițiile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern.

85. Vânzarea - cumpărarea terenurilor aferente se efectuează în limitele suprafeței efectiv utilizate în procesul tehnologic al întreprinderii respective.

86. La vânzarea terenurilor aferente arhitectul șef orașului, Serviciul funciar va asigura stabilirea suprafeței terenurilor aferente efectiv utilizate sau neutilizate, însă necesare utilizării în perspective în procesul tehnologic (suprafața pasibilă vânzării - cumpărării), ținând cont de suprafețele atribuite anterior, hotarele terenurilor adiacente care se află în proprietatea statului și/sau în proprietate privată, liniile roșii ale străzilor, sectoarele afectate de alunecări de teren, zonele de protecție și cele cu regim special, inclusiv cele rezervate (coridoarelor) rețelelor inginerești magistrale etc., cu aprobarea ulterioară a acesteia de către Consiliul orașenesc. După caz, se va propune și constituirea servituților Dondușeni. Terenurile aferente obiectivelor privatizate care sunt amplasate în zonele de protecție a apelor, destinate dezvoltării rețelelor inginerești și necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ - teritorial și planului urbanistic general al localităților acestei unități, nu se supun vânzării-cumpărării.

87. Pot fi supuse vânzării terenurile aferente pe care sunt amplasate obiecte private ce corespund documentației de urbanism aprobate.

88. Serviciul funciar în cazul în care terenul aferent nu poate fi supus vânzării, va prezenta solicitantului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată.

89. În cazul în care pe terenurile aferente sunt amplasate clădiri (construcții) separate ale diferitor proprietari, autoritățile administrației publice locale le delimitează, în cazul în care este posibil, în terenuri separate, potrivit regulilor și normelor de construcție, regulilor de formare a bunurilor imobile și documentației de urbanism în vigoare. În asemenea cazuri, procedura de vânzare este completată/combinată cu procedura de formare a terenurilor aferente.

90. Terenurile aferente care se folosesc irațional și contrar destinației, care, conform cerințelor tehnologice, nu sunt necesare proprietarului construcției, se separă de terenul supus vânzării și se ia la evidență pentru a fi pus în valoare în modul stabilit, prin decizia autorității administrației publice locale. În aceste cazuri se efectuează în prealabil inventarierea terenului aferent și identificarea terenului în excedent în baza studiilor elaborate de către instituțiile specializate, coordonate cu arhitectul șef al orașului.

91. În cazul vânzării construcției sau încăperii de către mai multe persoane, acestea pot să cumpere în comun terenul aferent, proporțional cotei-părți de proprietate asupra obiectelor amplasate pe acest teren sau în baza unui acord autentificat notarial privind stabilirea cotelor-părți de teren supus vânzării. Relațiile dintre coproprietari se reglementează de legislație. Modul de folosire a terenului indivizibil, proprietate comună, se stabilește de către coproprietarii terenului, printr-un contract autentificat notarial, semnat de coproprietari, iar în caz de litigiu, la cererea persoanei interesate, de către instanța judecătorească.

92. În cazul vânzării parțiale a construcției sau încăperilor proprietate a Primăriei din domeniul privat, acordul privind stabilirea cotelor-părți din această construcție și, după caz, privind modul de folosire a terenului în numele titularului proprietății publice este semnat de către autoritatea executivă a administrației publice locale. În cazul în care partea nevândută a construcție sau încăperi nu este proprietate orașului amplasată pe un teren proprietate a orașului din domeniul privat, acordul privind stabilirea cotelor-părți din această construcție și, după caz, privind modul de folosire a terenului este semnat de către autoritatea de stat proporțional imobilului.

93. În cazurile în care în construcțiile proprietate privată sunt înregistrate încăperi cu destinație locativă și încăperi cu altă destinație decât cea locativă, cotele-părți din aceste construcții trebuie determinate separat pentru fiecare destinație (locativă și nelocativă) și coproprietar în parte. Vânzarea terenurilor aferente de către coproprietarii ce dețin cotă-parte din construcție proporțională suprafeței nelocative are loc în condițiile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern, la tariful specificat la poziția IV din anexa la lege.

94. În cazul în care proprietarii sau coproprietarii unor construcții sau încăperi cu destinație locativă, ce nu constituie blocuri, sunt persoane juridice, vânzarea acestor terenuri aferente are loc la preț normativ, cu aplicarea tarifului specificat la poziția IV din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

95. Prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent se stabilește de către autoritățile administrației publice locale, în baza prevederilor Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern, precum și ținând cont de zonarea aprobată în funcție de amplasarea și amenajarea inginerescă a terenului aferent.

96. La prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, în funcție de amplasarea și amenajarea inginerescă a terenului aferent și în conformitate cu zonarea aprobată prin decizia Consiliului orașenesc Dondușeni, se aplică următorii coeficienți în or. Dondușeni: pentru terenurile din zona centru - 1,35; din zona (partea) central - 1,20; suburbie (zona periferică) - 1,06.

97. Modul de achitare a prețului de vânzare-cumpărare a terenului se stabilește de către autoritatea administrației publice în conformitate cu legea. De regulă, achitarea se stabilește la o plată unică. La prezentarea unor cereri motivate economico-financiar corespunzător, achitarea poate fi în rate, în termen de până la trei ani, însă prima rată va fi de cel puțin 50 %.

98. Cumpărătorul terenului aferent, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului, se înregistrează în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri. Noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul terenului la Oficiul cadastral teritorial Dondușeni pentru înregistrare, dată din care apare dreptul de proprietate asupra

terenului cumpărat.

99. În cazul în care terenul aferent a fost dat anterior în locațiune funciară cumpărătorului, aceasta încetează odată cu înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului respectiv în registrul bunurilor imobile. Plata de locațiune se calculează și urmează a fi achitată de către proprietari până la data înregistrării contractului de vânzare-cumpărare a terenului. În caz în care sunt datorii la plată pentru folosința terenului proprietarii sunt obligați să achite plata până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

## **V.Schimbarea categoriilor de destinație a terenurilor**

100. Destinația și modul de folosință a terenurilor proprietate a orașului se stabilesc conform documentației de urbanism, cu înregistrarea dreptului de proprietate a orașului Dondușeni în Registrul bunurilor imobile la Oficiul cadastral teritorial Dondușeni.

101. Schimbarea categoriei de destinație a terenurilor și atribuirea acestora la alte categorii poate avea loc în interes public sau al deținătorilor de teren prin:

a) excluderea din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic;

b) excluderea din circuitul agricol a terenurilor care fac parte din categoriile de terenuri din intravilan, precum și a altor categorii de terenuri care sunt folosite în circuitul agricol conform datelor cadastrului funciar;

c) trecerea din categoria de terenuri cu destinație specială în alte categorii de terenuri.

102. Schimbarea destinației terenurilor silvice de calitate superioară, a terenurilor ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, precum și terenurilor de uz public este interzisă.

103. Pe teritoriile rezervațiilor naturale, monumentelor naturii, braniștilor, parcurilor naționale, pe terenuri cu destinație specială este interzisă efectuarea tuturor tipurilor de lucrări ce contravin regimului acestor teritorii.

104. Schimbarea categoriilor de destinație a terenurilor din perimetrul orașului Dondușeni, cu excepția prevăzută de lege, se efectuează prin Hotărâre de Guvern, la propunerea Consiliului orașenesc Dondușeni, în temeiul cererii proprietarului și cu acordul autorității centrale pentru mediu (avizul favorabil al expertizei ecologice de stat), precum și cu compensarea prealabilă a pierderilor cauzate în urma excluderii terenurilor din circuitul agricol de către persoanele fizice sau juridice interesate. În asemenea cazuri se asigură decopertarea stratului de sol fertil și utilizarea lui pentru refacerea terenurilor degradate.

105. Folosirea temporară în scopuri agricole, inclusiv pentru legumicultură și grădinărit, a terenurilor destinate construcțiilor din intravilan nu implică necesitatea schimbării destinației acestor terenuri.

106. Modificarea destinației terenurilor proprietate privată se efectuează în baza documentației de urbanism aprobate. În cazul în care destinația solicitată nu corespunde documentației de urbanism aprobate, modificarea destinației se efectuează prin aprobarea unei noi documentații de urbanism de către autoritățile administrației publice locale.

## **VI. Protecția și ameliorarea terenurilor**

107. Administrația publică locală, în colaborare cu autoritățile centrale de specialitate, serviciile de stat specializate desconcentrate în teritoriu, în conformitate cu reglementările normative în vigoare, vor identifica resursele financiare necesare și vor implementa măsuri organizatorice, economice și de altă natură, prin care se va asigura folosirea rațională a terenurilor orașenesti, preîntâmpinarea retragerii neîntemeiate a terenurilor din circuitul agricol, protecția lor contra efectelor antropogene nocive, precum și regenerarea și sporirea

fertilității solurilor, productivității terenurilor destinate agriculturii și silviculturii.

108. Protecția terenurilor va avea loc pe baza calificării în complex a terenurilor, ținându-se cont de particularitățile lor zonale, de caracterul folosirii lor. Măsurile de protecție a terenurilor vor avea drept scop:

- preîntâmpinarea degradării și distrugerii terenurilor, altor urmări nefavorabile ale activității economice;
- îmbunătățirea și restabilirea terenurilor supuse degradării sau distrugerii;
- crearea unui mecanism de evidență și control asupra stării ecologice a terenurilor, asigurarea deținătorilor de teren cu normative ecologice ale regimurilor de folosire optimă a terenurilor.

109. Serviciul funciar a administrației publice locale, în comun cu alte servicii abilitate, va supraveghea modul în care deținătorii de terenuri:

- organizează rațional teritoriul;
- țin cont de măsurile recomandate împotriva alunecărilor de teren;
- protejează terenurile contra eroziunii, cauzate de ape și de vânt, prin măsuri economico-organizatorice, agrotehnice și hidrotehnice, prin crearea unui sistem de fășii forestiere de protecție și înierbare;
- protejează terenurile contra subinundării, înmlăștinirii, salinizării, uscării excesive, tasării, poluării cu deșeuri industriale, cu substanțe chimice, biologice și radioactive, produse petroliere, cu gunoi menajer și de producție, cu ape de scurgere, precum și contra altor procese de degradare;
- recultivă terenurile degradate, restabilesc și îmbunătățesc fertilitatea lor, le antrenează în circuitul economic;
- decopertează stratul fertil al solului în procesul efectuării lucrărilor de construcție, ameliorative și altor lucrări legate de distrugerea solului, îl păstrează și îl folosesc în scopuri de recultivare și ameliorare a terenurilor agricole;
- realizează programele de stat și locale de dezvoltare economică și socială privind protecția terenurilor.

110. Acțiunile de protecție a terenurilor vor fi efectuate pe baza proiectelor de reglementare a regimului proprietății funciare, de ameliorare și de altă natură, elaborate și aprobate în conformitate cu legislația.

111. La proiectarea, amplasarea, construirea și darea în exploatare a obiectelor, edificiilor și amenajărilor noi și celor reconstruite, precum și la implementarea unor tehnologii noi ce influențează negativ starea terenurilor, vor fi luate măsuri în vederea protecției lor, de comun acord cu organele de protecție a mediului.

112. Darea în exploatare a obiectelor și aplicarea tehnologiilor care nu asigură protecția adecvată a terenurilor contra alunecărilor de teren, degradării sau distrugerii sunt interzise.

113. Amplasarea obiectelor care influențează negativ starea terenurilor se va efectua pe baza unor argumentări ecologice speciale, va fi coordonată cu deținătorii de terenuri adiacente, cu organele de protecție a mediului și, după caz, cu alte organe abilitate.

114. În scopul stimulării economice, în comun cu organele centrale de specialitate, vor fi identificate posibilitățile în care poate avea loc:

- alocarea de mijloace financiare de la bugetul de stat și de la cel local pentru restabilirea terenurilor afectate de alunecări, precum și celor distruse nu din vina deținătorilor;
- scutirea de plată pentru terenurile aflate în stadiul de valorificare agricolă sau de îmbunătățire a stării lor în perioada efectuării lucrărilor preventive, ca urmare a conservării provizorii a terenurilor distruse nu din vina deținătorilor.

## VII. Control și responsabilități

115. Administrația publică locală, prin intermediul Serviciul funciar și altor servicii, de comun acord cu alte autorități publice competente, vor asigura controlul asupra respectării legislației funciare și inițierea măsurilor necesare care ar asigura folosirea rațională a terenurilor și protecția acestora indiferent de destinație, categoria de folosință și forma de proprietate asupra acestora.

116. În cazurile prevăzute de legislația în vigoare, persoanele cu funcții de răspundere, persoanele fizice sau juridice vinovate de încălcarea legislației funciare, a dreptului de proprietate a orașului asupra terenurilor (ocuparea nelegitimă a terenurilor și altor bunuri imobile proprietate a orașului etc.), a normelor de urbanism și altor reglementări legale vor fi atrase la răspundere disciplinară, civilă, administrativă sau penală, după caz.

117. Faptul folosirii terenului libere de construcții de către beneficiar, până la înregistrarea de stat a dreptului de proprietate, locațiune funciară, folosință, sau până la stabilirea hotarelor terenului în natură (pe loc), prin semnarea actului corespunzător, se califică drept ocupare nelegitimă a terenului, cu aplicarea sancțiunilor în conformitate cu legislația.

## VII. Dispoziții finale

118. Administrația publică locală al or. Dondușeni va asigura:

a) executarea deplină a lucrărilor de identificare a terenurilor proprietate a orașului, clasare a acestora pe domenii public/privat, precizarea hotarelor spațiilor verzi din or. Dondușeni și de înregistrare a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, concomitent cu obținerea în aceste scopuri a resurselor corespunzătoare;

b) actualizarea datelor cadastrului funciar orășenesc și crearea unei baze de date cu privire la terenurile proprietate a orașului din domeniul public, inclusiv pentru monitoringul fondului funciar orășenesc;

c) identificarea terenurilor proprietate a orașului ocupate nelegitim, inclusiv a terenurilor ocupate prin extinderea ilegală a suprafețelor atribuite în folosință, locațiune funciară sau în proprietate, prin construcții neautorizate, în mod prioritar a celor din interiorul cartierelor din centrul orasului Dondușeni, reconstituirea dreptului de proprietate a orașului asupra acestora și atragerea la răspundere a persoanelor vinovate.

119. Casele de locuit individuale și alte bunuri imobile proprietate privată înregistrată în registrul bunurilor imobile, amplasate în hotarele spațiilor verzi incompatibile cu destinația funcțională a acestora, urmează a fi supuse exproprierii pentru cauză de utilitate publică, concomitent cu obținerea în aceste scopuri a resurselor corespunzătoare.

120. Primaria orașului Dondușeni, va întreprinde măsuri, în modul stabilit de lege, în scopul identificării și valorificării terenurilor proprietate a orașului libere destinate construcțiilor urbane în vederea realizării proiectelor de interes major al orașului Dondușeni, după caz, cu exproprierea sau retragerea terenurilor pentru cauză de utilitate publică.

121. Inventarierea, identificarea, formarea, înregistrarea și monitoringul resurselor funciare orășenesc se vor efectua din contul mijloacelor bugetului orășenesti, precum și din mijloace extrabugetare, în modul și termenele stabilite de lege.

122. Litigiile dintre persoanele fizice și juridice, care nu pot fi soluționate amiabil de către serviciile specializate ale administrației publice a or. Dondușeni, la cererea persoanelor interesate, se soluționează potrivit legislației de către instanța de judecată competentă în modul stabilit.

123. După finalizarea lucrărilor de stabilire a relațiilor funciare, executantul acestora va plasa toate documentele aferente în mape cu șină, numerotând filele, și le va transmite în

