



**REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CĂUȘENI
CONSILIUL ORĂȘENESC CĂUȘENI**

DECIZIE nr. 2/2
din 7 aprilie 2022

Cu privire la aprobarea Regulamentului
privind raporturile juridice de superficie
și locațiune care au ca obiect terenuri
proprietate publică a or. Căușeni

Avînd în vedere necesitatea punerii în aplicare a normelor ce regelementează
instituirea superficiei asupra terenurilor proprietate publică, modificările Codului Civil al
Republicii Moldova, operate prin Legea privind modernizarea Codului Civil și
modificarea unor acte legislative, nr. 133 din 15 noiembrie 2018,

în baza:

art. 654-666 ale Codului Civil al Republicii Moldova, 1107 din 06 iunie 2002;

art. 29 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii
Moldova, nr. 1125 din 13 iunie 2002;

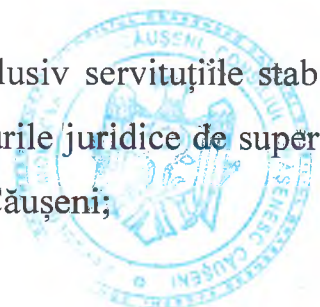
art. 12 din Codul Administrativ al Republicii Moldova, nr. 116 din 19 iulie 2018;

în temeiul art. 3 (1) 7, 10 (1), 14 (2), lit. b), d), m), art. 19 alin (4) 20 (5) din Legea
Republicii Moldova privind administrația publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006,
Consiliul orășenesc Căușeni **DECIDE:**

1. Se aprobă Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, care
au ca obiect terenuri proprietate publică a orașului.

2. Se solicită Serviciului Cadastral Teritorial Căușeni:

2.1.să înregistreze drepturile constituite asupra terenurilor, inclusiv servituțiile stabilite,
după caz, conform prevederilor Regulamentului privind raporturile juridice de superficie
și locațiune, care au ca obiect terenuri proprietate publică a or. Căușeni;



2.2. Să opereze modificări în documentația cadastrală privind terenurile proprietate publică înregistrare anterior, ținând cont de actualizarea datelor cadastrale.

3. Primarul orașului Căușeni va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

4. Prezenta decizie poate fi contestată, conform prevederilor art. 19, 164 (1), 165 (1), 166 din Codul Administrativ al Republicii Moldova cu cerere prealabilă, în termen de 30 de zile de la data comunicării, la consiliul orășenesc Căușeni cu sediul pe adresa: or. Căușeni, str. Meșterul Radu, nr. 3.

În cazul dezacordului cu răspunsul la cererea prealabilă poate fi contestată, în termen de 30 zile de la comunicare, la Judecătoria Căușeni, sediul central, or. Căușeni, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 86.

5. Prezenta Decizie se comunică:

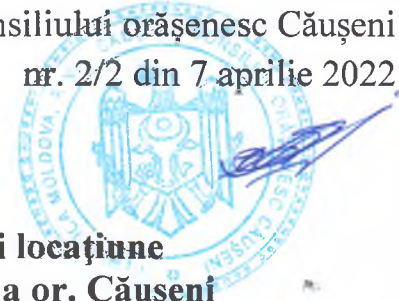
- Primarului or. Căușeni Donțu Anatolie;
- Instituției Publică "Agenția Servicii Publice", Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni;
- Populației orașului prin intermediul plasării pe pagina web a Primăriei orașului Căușeni și includerii în Registrul de stat a actelor locale.

PREȘEDINTELE
ȘEDINȚEI
Ion Ciontolo

Decret



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL CONSILIULUI ORĂȘENESC
Ala Cuceș-Chiselța



REGULAMENT
privind raporturile juridice de suprafață și locațiune
care au ca obiect terenuri proprietate publică a or. Căușeni

Capitolul I Dispoziții generale

1. Presentul Regulament constituie un act administrativ normativ și determină modul de punere în aplicare de către autoritățile administrației publice locale ale or. Căușeni a legislației privitoare la raporturile de suprafață legală, contractele de suprafață și locațiune asupra terenurilor proprietate publică a or. Căușeni, precum și raporturilor de suprafață rezultate din aceste contracte.

2. în sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noțiuni:

titular de drept - una din următoarele persoane:

- a). superficial, care deține drept de suprafață legală asupra terenului proprietate publică a or. Căușeni indiferent dacă:
 - a dobândit suprafața la 1 martie 2019, sau a dobândit suprafața subsecvent datei de 1 martie 2019 prin dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției înregistrate pe un teren proprietate publică a or. Căușeni grevat cu suprafață legală.
- b). superficial care deține suprafață asupra terenului proprietate publică a or. Căușeni constituită prin contract;
- c). locatar care deține drept de locațiune asupra terenului proprietate publică în baza contractului de locațiune.

3. **suprafață legală** - drept instituit, din 1 martie 2019, asupra terenului care aparține a or. Căușeni (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

- a). are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;
- b). are un drept de concesiune asupra terenului;
- c). are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;
- d). are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a), lit. c);
- e). nu are niciun drept asupra terenului.

4. teren proprietate publică - teren, indiferent din domeniul din care face parte fie public sau privat, care aparține Statului Republicii Moldova sau unității administrativ teritoriale.

5. teren orășenesc- teren care se află în proprietatea orașului Căușeni, indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat.

6. redevența - plată anuală datorată orașului Căușeni, determinată în modul stabilit de prezentul regulament.

7. Dispozițiile prezentului Regulament se aplică:

- a). raporturilor de suprafață legală;
- b). contractelor de suprafață asupra terenului, încheiate de către UAT or. Căușeni, precum și raporturilor de suprafață rezultate din aceste contracte;
- c). contractelor de locațiune asupra terenului, încheiate de către UAT or. Căușeni, precum și raporturilor de locațiune rezultate din aceste contracte.
- d). dispozițiile prezentului Regulament nu înlătură de la aplicare dispozițiile legale aplicabile ale Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, Codului Civil și altor legi aplicabile.

8. Actele administrative normative ale autorității publice locale or. Căușeni, se aplică în partea în care nu contravin dispozițiilor prezentului Regulament.

9. Dacă un act administrativ emis de o autoritatea administrației publice a orașului Căușeni, indiferent de momentul adoptării sale:

- a). face referință la locațiune (arenda) unui teren orășenesc cu drept de construire pe el a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la suprafață, iar
- b). în cazul în care face referință la locațiune (arendă/arendă provizorie) a unui teren proprietate publică fără drept de construire pe acesta a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la locațiune.

10. Actele administrative individuale adoptate de către autoritatea administrației publice locale ale orașului Căușeni, anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament rămân neafectate. Cu toate acestea, ele pot fi modificate sau înlocuite cu efect după data intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu respectarea legislației aplicabile.

11. Compartamentul de specialitate în relații funciare va asigura:

- a). identificarea și evidența tuturor terenurilor grevate de suprafață legală;
- b). identificarea suprafațelor;
- c). înaintarea notificării în legătură cu raporturi juridice de suprafață legală, raporturi de suprafață contractuală sau de locațiune (inclusiv somații de restituire a bunurilor ori de executare a altor obligații);



- d). determinarea, comunicarea și încasarea redevențelor. în acest sens, va asigura expedierea notificărilor de plată a redevenței pentru suprafața legală, pentru perioade de plată anuale (începând cu 01.03.2019) și scadența plăților la expirarea perioadelor.
- e). elaborarea și aprobarea schemei terenurilor în scopul stabilirii părților de teren necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, conform art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 și întreprinderea de măsuri pentru separarea părții de teren orășenesc, care nu este grevată de suprafață legală.
- j). în cazul în care dimensiunile concrete ale părților de teren necesare pentru deservirea bunului imobil depășesc 1 metru de la clădiri sau elementele constructive ale acestora, schema terenului este aprobată de Consiliul orășenesc Căușeni.
- i). determinarea suprafeței pe termen și înregistrarea termenului în Registrul Bunurilor Imobile în cazurile prevăzute de art. 29 alin. (5) din Legea nr. 1125/2002.
- h). în cazul construcțiilor în care există mai multe încăperi cu destinație nelocativă ce aparțin diferiților titulari, va calcula cotele-părți de redevență ce revin fiecărui titular, proporțional suprafețelor deținute, până la proba contrară a cotelor - părți prezentată de titularii interesați.
- f). măsurile prevăzute la pct. 8 trebuie să fie eficiente, economice și să permită actualizarea anuală a evidenței suprafețelor/locurilor în baza de date.
- g). la expirarea termenului de trei luni de la termenul de grație acordat pentru achitarea plății datorate, Compartamentul de specialitate în relații funciare va asigura transmiterea către Direcția asistență juridică a Primăriei or. Căușeni, materialelor disponibile în vederea întreprinderii acțiunilor necesare de încasare a datoriei și a dobânzii de întârziere precum și altor cheltuieli și plăți aferente.

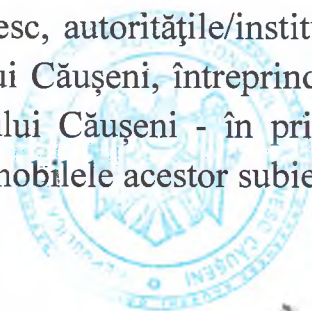
Capitolul II Dispoziții aplicabile suprafeței legale.

12. Suprafața legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile, fiind opozabilă terților din momentul înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile. Suprafațarii care dețin suprafață legală nu vor fi obligați să încheie contracte de suprafață.

13. Începând cu 1 ianuarie 2020, suprafațarul care deține suprafață legală conform pct. 2, subpct. 2), lit. d) sau e) al prezentului Regulament, este obligat să achite în bugetul orășenesc o redevență anuală, pentru terenul care aparține or. Căușeni, în mărimea și modul stabilit de prezentul regulament.

14. De plata redevenței anuale prevăzute la pct. 12 se scutesc:

a). autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul orășenesc, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice ale orașului Căușeni, întreprinderile orășenești și societățile comerciale cu capital integral ale orașului Căușeni - în privința terenurilor proprietate a orașului Căușeni pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;



- b). asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor - în privința terenurilor proprietate a orașului Căușeni asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;
- c). proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor - în privința terenurilor proprietate a orașului Căușeni pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.

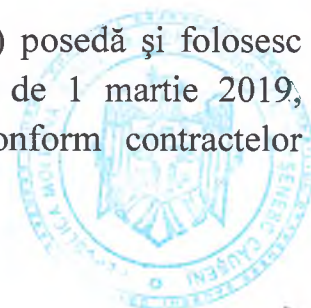
15. Mărimea anuală a redevenței menționate la pct. 13 a prezentului Regulament se determină de către Compartamentul de specialitate în relații funciare cu respectarea Legii nr. 1308/1997, conform actelor administrative normative.

16. Notificarea de plată a redevenței va corespunde art. 120 din Codul administrativ, altor exigențe legale aplicabile, precum și va stabili:

- a). adresa și numărul cadastral al terenului orășenesc, suprafața sa;
- b). formula de calcul a redevenței;
- c). mărimea în lei a redevenței datorate pentru un an (începând cu 1 ianuarie până la 31 decembrie a anului în curs). în cazul în care pe terenul orășenesc respectiv, dețin în proprietate construcții sau încăperi mai mulți superficiari, se va indica cota-parte din redevență (exprimată ca fracțiune sau procent, precum și exprimată în lei) datorată de fiecare superficiar;
- d). stabilirea scadenței ratelor din redevență (trimestrial), cu condiția că:
- e). scadența primei rate să nu fie anterioară comunicării notificării către superficiar;
- j). scadența oricărei rate să nu fie anterioară ultimei zile a perioadei de suprafață pentru care se plătește rata;
- i). mențiunea privind calcularea dobânzii legale de întârziere conform art. 942 din Codul Civil, în caz de întârziere de plată a ratei din redevență;
- h). mențiunea că mărimea redevenței și scadența ratelor se aplică pentru anul în curs și anii următori ai suprafeței cu excepția cazului când emitentul va emite o nouă notificare conform legislației;
- f). mențiunea că notificarea își păstrează efectul și în caz de schimbare a superficiarului și că noul superficiar este obligat să plătească redevență aferentă perioadei din care a devenit proprietar.

17. Notificarea de plată a redevenței se comunică superficiarilor care dețin suprafață legală conform Codului administrativ și poate fi contestată de către aceștia în condițiile legii.

18. Superficiarii menționați la pct. 2, subpct. 2), lit. a), c) posedă și folosesc terenurile orășenesc în condițiile contractuale existente la data de 1 martie 2019, inclusiv achită plata chiriei sau plății de arendă calculate conform contractelor respective.



19. Din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie superficiari, în privința terenului orășenesc grevat de suprafață legală se va adopta notificarea de plată a redevenței conform pct. 15. La solicitare, se vor încheia, contracte de suprafață.

20. Fiecare suprafiar care deține o suprafață legală este obligat de art. 29 al Legii nr. 1125/2002 și art. 659 din Codul civil să plătească redevență în mărimea determinată de autoritatea publică locală. Prin urmare, fiecare asemenea suprafiar este

obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru suprafața sa, cu excepția persoanelor specificate la pct. 14.

21. Oricare persoană care dobândește un imobil aflat pe un teren orășenesc grevat de suprafață legală devine suprafiar (în continuare „suprafiar subsecvent³”), intră într-un raport juridic de suprafață legală cu or. Căușeni, este obligat să plătească redevență și este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru suprafața sa, cu excepția persoanelor specificate la pct. 14.

22. Suprafiarul care deține o suprafață legală poate cere înlocuirea ei cu un drept de suprafață stabilit prin contract, cu aplicarea celorlalte capitole ale prezentului Regulament, cu excepția faptului că, în scopul respectării exigențelor art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, un asemenea contract nu se consideră un act juridic de dispoziție.

18. Titularii specificați la alin. (2¹) art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019, pot solicita înlocuirea suprafeței legale cu contract de suprafață cu titlu gratuit.

Capitolul III

Dispoziții aplicabile contractelor de suprafață și de locațiune

23. Contractele de suprafață și de locațiune se încheie din numele or. Căușeni, de către Primarul or. Căușeni, care dispune de dreptul de rezoluțiune a contractelor sau încuviințarea cesiunii de către locatar/suprafiar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract.

24. Prelungirea termenului suprafeței/locațiunii în condițiile anterior stabilite se va efectua prin încheierea unui acord adițional, în baza deciziei Consiliului orășenesc Căușeni.

25. Contractele trebuie să cuprindă clauze care au ca efect următoarele:

- a). termenul suprafeței/locațiunii;
- b). dreptul orașului Căușeni de a recurge la rezoluțiunea locațiunii unilateral cu un preaviz de 3 luni;
- c). modalitatea de plată a redevenței/chiriei, scadențele ratelor și dreptul orașului Căușeni de a majora unilateral redevența/chiria pentru a respecta legislația;



- d). obligațiile de plată a redevenței, dobânzii de întârziere vor subzista față de superficiari, până când superficiarii sau dobânditorii subsecvenți ai construcției vor notifica Primăria or. Căușeni despre subrogarea în drepturi și obligații și comunica datele noului titular de drept;
- e). orașul Căușeni nu garantează titularul de drept contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici ale terenului orășenesc;
- j). orașul Căușeni nu este obligat să efectueze sau să acopere niciun fel de reparații sau investiții aferente terenului orășenesc grevat de suprafață sau construcției ori construcției provizorii a titularului de drept;
- i). orașul Căușeni nu este obligat să despăgubească titularul de drept pentru orice îmbunătățire sau construcție pe care orașul o primește în proprietate la expirarea contractului ori încetare a raportului juridic pe alt temei. La alegerea sa, la expirarea contractului orașul Căușeni poate cere demolarea oricăror îmbunătățiri sau construcții efectuate pe terenul orășenesc, pe cheltuiala superficiarului/locatarului.

26. Orice derogări de la clauzele menționate la pct. 25 în detrimentul orașului Căușeni produc efecte juridice doar după aprobarea de către Consiliul orășenesc Căușeni.

27. Se determină că, în scopul respectării exigențelor art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală:

- a). contractele de suprafață, cu excepția celor menționate la pct. 23, sunt acte juridice de dispoziție;
- b). contractele de locațiune sunt acte juridice de administrare.

Capitolul IV Dispoziții finale

28. Prezentul Regulament intră în vigoare de la data publicării în Registrul de Stat a actelor locale.

