



**PROIECT**

**REPUBLICA MOLDOVA**  
**RAIONUL CĂUȘENI**  
**CONSILIUL ORĂȘENESC CĂUȘENI**

**redactat**

**DECIZIA nr. 6/**  
din 12 iunie 2026

**Cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la  
constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate  
publică a UAT or. Căușeni**

În temeiul art.17 prim alin. (8) art. 9 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, art.15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, art. 77, art.14 alin. (2) lit.m al Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, precum și al Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art.20, art.21 din Hotărârea Guvernului nr.671 din 25.09.2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, art. 654- 666, Cod civil al Republicii Moldova nr.1125/2002 avizele comisiilor consultative de specialitate a Consiliului orășenesc Căușeni, **DECIDE:**

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale or.Căușeni conform anexei parte integrantă a prezentei decizii.
2. Se abrogă decizia nr.2/2 din 07.04.2022 Cu privire la aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri proprietate publică a or.Căușeni.
3. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în seama primarului/primarului interimar or.Căușeni.
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. M. Radu, nr.3.

În cazul dezacordului cu răspunsul la cererea prealabilă poate fi contestată, în termen de 30 zile de la data comunicării, la judecătoria Căușeni, sediul central, pe adresa: or. Căușeni, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 86;

5. Prezenta decizie se comunică:

- Primarului/ primarului interimar al oraşului Căuşeni ;
- Populaţiei oraşului prin intermediul plasării pe pagina web a Primăriei or. Căuşeni şi includerii în Registrul de stat al actelor locale.

**Primar interimar** **Roman CHIZILOV**

**Viceprimar** **Ruslan COROI**

**Secretarul Consiliului Orăşenesc** **Ala Cucuş-Chişeliţa**

**Specialistă principală** **Mariana SLISARENCO**

**Vizat** **Anatol FOCŞA**

**REULAMENT**  
**cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor**  
**proprietate publică a unității administrativ-teritoriale or.Căușeni**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Regulamentul cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale or.Căușeni (în continuare - *Regulament*) reglementează raporturile juridice de suprafață instituite între UAT Căușeni pe de o parte, și persoane fizice sau juridice de drept privat, pe de altă parte.

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

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

3. Terenurile proprietate publică a UAT Căușeni libere de construcții se transmit în suprafață pentru construcție prin licitație cu strigare, aplicând procedura prevăzută în Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136/2009.

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

5. Terenurile proprietate publică a UAT Căușeni pe care sunt amplasate construcții proprietate privată se transmit în suprafață în conformitate cu prezentul Regulament.

6. Terenul aferent este constituit din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit clădiri, edificii, construcții nefinalizate, plantații multianuale, instalații legate solid de sol etc. și din terenul adiacent utilizat pentru exploatarea acestora.

7. Suprafața terenului aferent construcției proprietate privată se stabilește în baza planului de situație a terenului aferent, elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, care va argumenta și va determina necesarul de teren aferent, ținând cont de destinația și/sau modul de folosință al construcției, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcțiilor și urbanismului.

8. Elaborarea planului de situație al terenului aferent poate fi inițiată doar cu acordul prealabil al UAT Căușeni.

9. În cazul existenței mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, proporțional suprafeței construcțiilor deținute în proprietate.

10. În cazul în care construcția este înregistrată pe cote-părți și aparține mai multor proprietari, toți proprietarii vor prelua în suprafață terenul aferent echivalent cotei deținute.

11. Planul geometric al terenului aferent se elaborează în baza planului de

situație a terenului aferent, elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, care se coordonează de către UAT Căușeni, cu aplicarea semnăturii, și se recepționează de către organul cadastral în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

13. Contractul trebuie să cuprindă clauzele obligatorii prevăzute la art. 17<sup>1</sup> alin. (8) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, inclusiv clauze care se referă la:

1) condițiile de utilizare a terenului de către superficiar, caracteristicile și destinația construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teren,

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

3) condițiile de rezoluțiune a contractului,

4) modalitatea și termenele de plată a redevenței, precum și dreptul UAT Căușeni de a majora unilateral redevența, în conformitate cu legislația;

5) obligațiile de plată a redevenței, a dobânzii de întârziere și a altor sancțiuni pecuniare care subzistă față de superficiari, până la momentul notificării UAT Căușeni despre subrogarea în drepturi și obligații a dobânditorilor subsecvenți;

6) faptul că UAT Căușeni nu garantează superficiarului contra evicțiunii și nu garantează caracteristici geotehnice ale terenului;

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

8) trecerea în proprietatea UAT Căușeni a construcțiilor și a amenajărilor amplasate pe teren în cazul expirării termenului de suprafață sau în cazul rezoluțiunii contractului;

9) dreptul UAT Căușeni de a solicita demolarea construcțiilor/amenajărilor, din contul superficiarului, cu aducerea terenului la starea inițială, dacă superficiarul nu a executat lucrarea de construcție conform actelor permissive în construcție emise.

13<sup>1</sup>. Contractul de suprafață va fi semnat doar după ce solicitantul contractului de suprafață va prezenta proiectul investițional, care va fi anexat la contract.

### III. SUPERFICIA LEGALĂ

14. Prin efectul Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, din 1 martie 2019 s-a instituit drept de suprafață asupra terenului care aparține statului în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C din Registrul bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se afla în una dintre următoarele situații:

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

2) avea un drept de concesiune asupra terenului;

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

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

5) nu avea niciun drept asupra terenului.

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

În cazul în care actul juridic sau administrativ, care guvernează dreptul

menționat la punctul 14 subpunctele 1)-4), stabilește un termen de existență al acestui drept, însă nu stabilește faptul că la expirarea acestuia construcția aflată pe teren se transmite de drept proprietarului acestuia, la expirarea acestui termen, proprietarul construcției poate solicita UAT Căușeni încheierea contractului de suprafață în condițiile prezentului Regulament.

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

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

- 1) actul justificativ al dreptului de posesie sau de folosință existent până la 1 martie 2019;
- 2) copia buletinului de identitate, în cazul persoanelor fizice;
- 3) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept, în cazul persoanelor juridice;
- 4) dovada împuternicirilor de reprezentare, după caz;
- 5) dovada lipsei datoriilor la plățile prevăzute de actele juridice confirmative ale dreptului însoțite de actul de verificare a decontărilor reciproce eliberat de UAT Căușeni și semnat de către părți.

18. UAT Căușeni va asigura evaluarea terenului proprietate publică, pentru care este instituită suprafață legală.

#### **IV. MODUL DE STABILIRE A REDEVENȚEI**

19. Superficiarii care cad sub incidența prevederilor punctului 14 subpunctele 1), 2) și 3) plătesc pentru folosirea terenului în conformitate cu contractele existente. Superficiarii plătesc în baza verificării realizate de către UAT Căușeni referitor la plățile anterioare efectuate de către aceștia în baza contractelor, sumele bănești datorate, inclusiv diferența între suma calculată conform legislației în vigoare pentru perioada acțiunii contractului și suma stabilită în contract, după caz.

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

21. Superficiarii care cad sub incidența prevederilor punctului 14 subpunctul 5) plătesc redevența calculată de UAT Căușeni în baza raportului de evaluare, conform suprafeței construcției înregistrate în Registrul bunurilor imobile, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă stabilită conform Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. După stabilirea suprafeței și a configurației terenului deținut în folosință și afectat de

suprafață legală, superficialarii plătesc redevența calculată pentru suprafața respectivă de la data de 1 martie 2019.

22. Termenul de plată pentru folosirea terenului este de 60 de zile de la data emiterii notificării de plată. Notificarea va include plata anuală, inclusiv pentru anul curent și, după caz, obligațiile de plată pentru perioada anterioară. Plata anuală stabilită prin notificare va fi plătită de către superficialar pentru anii următori în termenul stabilit la punctul 24, fără emiterea unor notificări suplimentare sau

realizarea altor formalități. În cazul modificării cuantumului redevenței, UAT Căușeni emite o nouă notificare, în baza căreia superficiarul va continua să plătească redevența stabilită conform punctelor 23 și 24.

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

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

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

26. În cazul în care nu a fost asigurată achitarea redevenței în termenul indicat la punctele 22 și 24, UAT Căușeni emite mandat de executare în conformitate cu art. 177 din Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018, care îl remite Serviciului Fiscal de Stat pentru încasarea redevenței. Superficiarii confirmă plata redevenței prin prezentarea dovezii de achitare.

27. De plata redevenței anuale se scutesc persoanele și entitățile indicate la art. 29 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

#### **V. ESTIMAREA SUPRAFETEI TERENULUI AFECTAT DE SUPERFICIE LEGALĂ**

29. Estimarea suprafeței terenului necesar pentru constituirea dreptului de suprafață legală se asigură de către UAT Căușeni din inițiativă proprie sau la cererea superficiarului conform anexei nr. 2. Suprafața terenului necesar pentru constituirea dreptului de suprafață legală poate fi estimată și de către superficiar din inițiativă proprie. După estimarea suprafeței potrivit prevederilor prezentului punct, UAT Căușeni emite un act confirmativ prin care se stabilește expres suprafața terenului necesar, în baza căruia se efectuează înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile asupra terenului proprietate publică a UAT Căușeni aferent construcției proprietate privată.

30. În cazul în care suprafața terenului aferent se estimează de către UAT Căușeni din proprie inițiativă, aceasta notifică superficiarul despre faptul respectiv.

31. În cazul în care suprafața terenului aferent se estimează de către superficiar, acesta prezintă către UAT Căușeni planul de situație a terenului aferent elaborat și avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și planul geometric, cu solicitarea emiterii actului confirmativ prevăzut la punctul 29.

32. În baza actelor recepționate de la titularii dreptului de suprafață legală indicați la punctul 31, UAT Căușeni coordonează planul geometric pe care se extinde suprafața legală.

33. În cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii și nu necesită alte suprafețe de teren pentru exploatarea construcției, titularul dreptului de suprafață legală este obligat să notifice UAT Căușeni intenția înregistrării suprafeței legale.

34. În cazurile prevăzute la punctul 33, UAT Căușeni efectuează calculul redevenței pentru suprafața terenului pe perimetrul construcției conform datelor din Registrul bunurilor imobile.

35. În cazul în care pe teren sunt amplasate construcții proprietate comună pe cote-părți, suma redevenței se stabilește pentru fiecare proprietar proporțional cotei-părți deținute în construcție.

36. UAT Căușeni expediază titularului dreptului de suprafață legală notificarea privind calculul redevenței.

37. Confirmarea eliberată de UAT Căușeni servește temei pentru înregistrarea dreptului de suprafață în Registrul bunurilor imobile.

38. În cazul în care nu au fost prezentate documentele prevăzute la punctul 31

sau în cazul în care fișierul nu este lizibil, UAT Căușeni informează solicitantul despre condițiile exacte neîntreprinse și despre necesitatea revizuirii dosarului prezentat, cu stabilirea termenului pentru remedierea neajunsurilor constatate.

39. Confirmarea pentru înregistrarea dreptului de superficie în Registrul bunurilor imobile asupra terenului proprietate publică a UAT Căușeni aferent construcției proprietate privată se emite conform anexei nr. 1.

40. Termenul de examinare a cererilor depuse conform punctelor 29 și 31 este de 30 de zile de la data prezentării setului integral de acte.

## **VI. STINGEREA DREPTULUI DE SUPERFICIE**

41. Dreptul de superficie se stinge:

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

2) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

3) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;

4) în alte cazuri prevăzute de lege.

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

1) prin acordul părților;

2) unilateral, la solicitarea oricărei dintre părți.

43. Contractul de superficie poate fi rezoluționat unilateral, la solicitarea UAT Căușeni, în următoarele situații:

1) neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale după acordarea termenului suplimentar pentru executare;

folosirea terenului în alte condiții și scopuri decât cele prevăzute în contract.

44. Rezoluțiunea unilaterală a contractului de superficie se face prin declarație de rezoluțiune comunicată celeilalte părți într-un termen care nu va depăși 3 luni.

**CONFIRMARE**  
**pentru înregistrarea suprafeței terenului afectat de suprafață**  
**în Registrul bunurilor imobile**

<b>Proprietarul construcției</b>	
<b>Date despre construcție: destinația, suprafața, temeiul înregistrării</b>	
<b>Numărul cadastral al terenului proprietate</b>	
<b>Suprafața terenului proprietate publică de</b>	
<b>Categoria de destinație</b>	
<b>Modul de folosință</b>	
<b>Domeniul</b>	
<b>Amplasarea (intravilan/extravilan)</b>	
<b>Cerințe de exploatare</b>	
<b>Calculul redevenței</b>	

Mențiune: Dreptul de suprafață se stinge prin pierderea/demolarea construcției.

**Primarul/Primarul interimar or. Căușeni**

Anexa nr. 2  
la Regulamentul cu privire la constituirea  
superfíciei asupra terenurilor proprietate  
publică UAT Căușeni  
Beneficiar,(entitate)  
(nume, prenume)

---

(municipiul/orașul/comuna/satul)

e-mail \_\_\_\_\_

### **CERERE**

#### **pentru estimarea suprafeței terenului proprietate publică aferent construcției proprietate privată și plății redevenței**

Prin prezenta \_\_\_\_\_ , strada \_\_\_\_\_ ,  
(nume prenume/denumirea companiei)

telefon de contact \_\_\_\_\_ , adresa de e-mail \_\_\_\_\_ ,

solicite estimarea suprafeței terenului proprietate publică aferent construcției  
proprietate privată și plății redevenței pentru suprafața acesteia pentru bunul  
imobil proprietate publică cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ , situat în  
\_\_\_\_\_ strada

(raionul/municipiul/orașul/comuna/satul)

Suprafața construcției \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, modul de folosință \_\_\_\_\_ ,  
domeniul

\_\_\_\_\_ , extravilan/intravilan.

Declar pe propria răspundere că datele menționate în prezenta cerere sunt exacte.

**Exprim acordul pentru suportarea cheltuielilor la estimarea suprafeței  
terenului proprietate publică aferent construcției proprietate privată -  
DA/NU**

\_\_\_\_\_ 2026

Semnătura/semnat electronic