**PROECT**

 Anexă

 la decizia Consiliului orăşenesc Orhei
 № \_\_\_\_ din \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016

**REGULAMENTUL**

privind gestionarea resurselor funciare ale oraşului Orhei

I. Dispoziţii generale

A. Noţiuni principale

B. Dispoziţii comune

II. Competenţele administraţiei publice orăşeneşti ?n domeniu

III. Gestionarea terenurilor proprietate a orașului Orhei din domeniul public

IV. Gestionarea terenurilor proprietate a orașului Orhei din domeniul privat

**Secţiunea 1.** Gestionarea terenurilor destinate construcţiilor

 A. Atribuirea ?n proprietate a terenurilor de pe lângă casele de locuit

 B. Atribuirea terenurilor aferente blocurilor de locuinţe (din condominiu)

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

**Secţiunea a 2-a.** Gestionarea terenurilor cu destinaţie agricolă

 V. Gestionarea terenurilor nefuncţionale

 VI. Schimbarea categoriilor de destinaţie a terenurilor

 VII. Protecţia şi ameliorarea terenurilor

VIII. Control şi responsabilitaţi

 IX. Dispoziţii finale

**I. Dispoziţii generale**

1. Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare ale oraşului Orhei (?n continuare - Regulamentul) este elaborat ?n 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 şi delimitarea lor nr. 91-XVI din 05.04.2007, Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121-XVI din 04.05.2007, Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.98, Legii privind formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, Legii privind principiile urbanismului şi amenajarea teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996, Legii cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.99, Legii privind descentralizarea administrativă nr. 435-XVI din 28.12.2006, Legii privind administraţia publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 şi altor acte normative.

**A. Noţiuni principale**

2. ?n sensul prezentului Regulament, noţiunile de mai jos vor avea următoarea semnificaţie:

**fond funciar** – toare terenurile indiferent de destinaţie şi de proprietate, constituie fondul funciar.

***terenuri ale fondului de rezervă*** *-* toate terenurile neatribuite în proprietate, posesiune şi în folosinţă. Din ele fac parte şi terenurile asupra cărora dreptul de proprietate, posesiune şi beneficiere s-a stins în conformitate cu prevederile Codului funciar.

***terenuri proprietate publică*** *–* terenuri cu drept de proprietate al statului sau al unităţilor administrative-teritoriale, dreptul de posessiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra cărora ţine de competenţa Guvernului sau a autorităţilor administraţiei publice locale.

***hotar*** - linie imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului delimitindu-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 şi altele).

***terenuri din domeniul public al UAT*** *—* terenuri aferente clădirilor în care se desfăşoară activitatea Consiliul orăşenesc şi administraţia publică locală, instituţiile publice, bibliotecile, muzeele, spitalele etc.

***terenuri de domeniul privat* *al UAT*** – terenuri proprietate a oraşului Orhei care nu fac parte din domeniul public, sunt supuse regimului de drept comun, pasibile înstrăinării, cu excepţiile stabilite de lege.

***terenuri de uz public*** – terenurile folosite pentru căile de comunicaţie (pieţe, străzi, pasaje, drumuri şi altele asemenea) pentru necesităţile social-culturale ale populaţiei (grădini publice, parcuri, lacuri, bulevarde, scuaruri), pentru cimitire şi alte necesităţi ale gospodăriei comunale.

***terenuri destinate construcţiilor urbane***– terenurile pe care sunt amplasate construcţiile şi amenajările, precum şi cele pe care urmează a fi construite case, clădiri de menire social-culturală, industrial şi cu alte destinaţii;

***clădirile şi construcţiile solid legate de pământ*** – orice construcţie ridicată pe pământ sau în pământ, care aderă la păm?nt (prin fundament, piloni, st?lpi și nu poate fi mutată din loc ?n loc), durata construcţiei nu are importanță;

***construcţii cu caracter provizoriu*** – construcţii autorizate care, conform documentaţiei de urbanism şi de amenajare a teritoriului, au o durată de existenţă limitată, stabilită de către emitent. Din categoria construcţiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioşcuri, gherete, pavilioane, cabine, corpuri şi panouri de afisaj, copertine, pergole sau alte obiecte similare.

***terenuri destinate spaţiilor verzi***- terenuri proprietate a UAT din domeniul public, de folosinţă generală din perimetrul intravilanului localităţii (parc, pădure-parc, grădină, scuar, spaţii verzi din cuprinsul arterelor de circulaţie etc.), înstrăinarea cărora este interzisă, precum şi/sau ridicarea construcţiilor (altele decât cele specificate la alin. (1) art. 20 din Legea cu privire la spaţiile verzi din localităţile urbane) şi amenajărilor incompatibile cu destinaţia acestor terenuri; aceste terenuri sunt destinate pentru păstrarea spaţiilor verzi şi extinderea celor prevăzute în planul general de urbanism.

***teren aferent*** *–* este compus din suprafaţa de teren pe care sunt amplasate nemijlocit obiectivele private, inclusiv nefinalizate, şi terenul adiacent, utilizat ?n procesul tehnologic.

***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 şi monitoringului funciar, se ia la evidenţă pentru punere în valoare potrivit legislaţiei funciare şi prezentului Regulament;

***terenuri nefuncţionale*** *—* sectoare de teren proprietate a UAT care, după parametri şi amplasare, nu admit posibilitatea amplasării de noi obiective distincte conform documentaţiei de urbanism (planuri urbanistice zonale sau de detaliu), nu pot apărea ca obiecte de drept de sine stătătoare (independente) conform condiţiilor de formare a bunurilor imobile, şi care, în cazul în care nu sunt alţi deţinători adiacenţi interesaţi, pot fi atribuite, cu titlu oneros (contra plată), beneficiarilor funciari - separat sau împreună cu terenul aferent, fără organizarea licitaţiilor funciare.

***stabilirea hotarelor teritoriului condaminului*** *– h*otarele teritoriului condominiului în ansamblul existent de construcţii al localităţii se stabilesc de către autoritatea administraţiei publice locale pornindu-se de la suprafaţa teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuinţe pe planul general de construcţie. Terenurile pe care sunt amplasate blocuri de locuinte şi alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administraţiei publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor.

***condominiu*** *–* complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul ?n hotarele stabilite şi blocurile (blocul) locative, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte constituind locuinţele, încăperile cu altă destinaţie decît cea de locuinţă, se află în proprietate privată, de stat, sau a UAT, iar cealaltă este proprietate comună indiviză.

***spaţiu verde*** *–* sistem armonizat arcitectural, format din elemente ale complexelor piesagistice, întravilane şi extravilane ale localităţilor urbane, piesaje naturale, sectoare ale cursurilor de apă şi bazine acvatice, construcţii rutiere, horticole, locative, important din punct de vedere estetic, biologic şi ecologic, care include de regulă o comunitate de vegetaţie (lemnoasă, arborescentă, arbustivă froricolă şi erbacee). Spaţiile verzi folosite în interes public constitue obiectul exclusiv al proprietăţii publice şi nu pot fi supuse vânzării-cumpărării.

***lot de pe lângă casele de locuit*** - terenuri din intravilan, ocupate de case, de anexele gospodăreşti şi de grădini, precum şi cele pe care urmează a fi construite case de locuit potrivit documentaţiei de urbanism.

***locaţiune/arendă provizorie*** – posesia şi folosinţa temporară a terenului în baza contractului de locaţuine/arendă pe o perioadă determinată, care încetează la apariţia necesităţii valorificării (folosirii) acestuia după destinaţia principală, la cererea autorităţii publice locale, conform condiţiilor contractului (necesitatea valorificării terenului după destinaţia principală, de regulă, poate apărea la extinderea sau amenajarea căilor de circulaţie sau valorificarea teritoriilor în conformitate cu prevederile documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobate).

***protecţie*** – ansamblu de măsuri menite să ocrotească un bun public contra unor acţiuni care pun ?n pericol întegritatea sau existenţa acestuia şi care este necesar existenţei şi dezvoltării societăţii din punct de vedere economic, social, cultural şi ecologic.

***zone protejate*** *–* teritorii ?n care sunt situate obiective sau ansambluri de obiective ce fac parte din patrimoniul construit sau natural, cărora li se aplică reglementări speciale în vederea menţinerii calităţii lor, păstrării echilibrului prim intervenţii şi conservare, precum şi pentru asigurarea unor relaţii armonioase cu mediul înconjurător.

***amenajare a teritoriului*** – complex de activităţi pentru coordonarea politicii economice, sociale, culturale şi ecologice în conformitate cu valorile fundamentale ale societăţii luate în ansamblu, în vederea realizării unui cadru natural şi construit armonios, care să favorizeze viaţa socială şi culturală a populaţiei.

***documentaţie de urbanism şi amenajare a teritoriului*** – planuri de amenajare a teritoriului, planuri urbanistice şi regulamentele aferente, în care se definesc, scopurile, mijloacele și cum se face etapizarea acţiunilor de dezvoltare a teritoriului şi de urbanism, se oferă soluţii pentru o dezvoltare echilibrată a teritoriilor şi localităţilor.

***planuri urbanistice şi planuri de amenajare a teritoriului*** – totalitatea documentelor scrise şi desenate referitoare la un teritoriu definit prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele şi măsurile în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului pe o perioadă determinată.

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

***extravilan*** – teritoriu din afara întravilanului localităţii: cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activităţii dependente sau nu de funcţiile localităţii conform planurilor urbanistice şi planurilor de amenajare a teritoriului.

***zonă funcţională*** – totalitatea terenurilor pentru care, prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobată, se stabilesc funcţia dominantă şi alte funcţii permise şi se reglementează unele elemente privind modul de exercitate a acestora.

**B. Dispoziţii comune**

3. Prezentul Regulament stabileşte scopul, principiile de gestionare a resurselor funciare ale UAT, modul de implementare a legislaţiei şi competenţele autorităţilor publice locale de nivelul I ale or. Orhei în domeniul gestionării, administrării şi valorificării resurselor funciare orăşeneşti.

4. Scopul Regulamentului rezidă în stabilirea principiilor şi modalităţilor practice de gestionare, administrare şi valorificare a terenurilor proprietate publică, precizarea cadrului juridic şi regulatoriu local care să asigure folosirea raţională a fondului funciar urban, stabilitatea şi durabilitatea relaţiilor funciare urbane, garantarea şi apărarea dreptului de proprietate asupra terenurilor, ocrotirea drepturilor şi intereselor legitime ale deţinătorilor de terenuri şi autorităţilor publice.

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

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

1. legalitatea şi supremaţia legii;
2. ocrotirea ordinii de drept şi siguranţei publice;
3. administrarea operativă şi eficientă a terenurilor proprietate a oraşului;
4. prioritatea protecţiei mediului, florei şi faunei urbane, promovarea unei dezvoltări durabile a orașului;
5. egalitatea juridică a dreptului de proprietate publică şi a dreptului de

proprietate privată asupra terenurilor;

f) folosirea contra plată a terenurilor proprietate a or. Orhei, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege;

g) asigurarea folosirii raţionale şi protecţiei terenurilor, indiferent de forma de proprietate asupra acestora;

h) folosirea strictă a terenurilor conform destinaţiei principale şi categoriei de folosinţă a terenului deţinut în folosinţă sau în proprietate;

i) asigurarea transparenţei, consultarea şi informarea populaţiei orașului despre transmiterea terenului ?n locațiune/arendă sau înstrăinare (vânzare-cumpărare) a terenurilor proprietate a or. Orhei;

j) protecţia specială a terenurilor cu destinaţie agricolă;

k) garantarea dreptului de proprietate privată şi publică asupra terenurilor;

1) exproprierea terenurilor şi retragerea dreptului de folosinţă asupra acestora pentru cauză de utilitate publică doar cu dreaptă şi prealabilă despăgubire a proprietarilor şi a altor deţinători de terenuri;

m) asigurarea apărării drepturilor persoanelor fizice şi juridice asupra terenurilor, deţinute în folosinţă sau în proprietate.

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

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

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

* terenurile proprietate a UAT destinate construcţiilor urbane;
* terenurile proprietate a UAT cu destinaţie agricolă.

8. Gestionarea resurselor funciare orăşeneşti se efectuează prin intermediul
şiprin operaţiunile administrative ale autorităţilor publice orăşeneşti orientate spre
administrarea, păstrarea, dirijarea, primirea, menţinerea, transmiterea în locaţiune/arendă sau vânzarea-cumpărarea terenurilor, precum şi prin activităţile de tragere la răspundere a persoanelor vinovate de nerespectarea sau incălcarea legislaţiei funciare (?n continuare - gestionarea resurselor fiinciare).

9. Gestionarea resurselor funciare ale UAT se efectuează în funcţie de apartenenţa acestora la domeniul public sau privat, destinaţia principală, categoria de folosinţă, destinaţia funcţională, regimul şi statutul juridic al terenurilor, interesele populaţiei şi necesităţile dezvoltării oraşului, în conformitate cu prevederile documentaţiei de urbanism.

10. ?n procesul atribuirii ?n folosinţă, locațiune/arendă funciară, sau în proprietate a terenurilor proprietate UAT, inclusiv ?n cazul adjudecării terenurilor la licitaţie sau concurs, în cazul existenţei la faţa locului sau a necesităţii stabilirii unor servituţi (de trecere, de acces etc.), sau altor grevări ale terenului, acestea vor fi indicate şi/sau stabilite în actul autorităţii publice locale de atribuire a terenului, cu includerea servituţilor/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 deţinătorului de teren.

11. Evaluarea terenurilor proprietate a UAT, în scopul stabilirii preţului iniţial de vânzare-cumpărare la licitaţiile funciare, va avea loc potrivit metodologiei aprobate de Consiliul orășenesc Orhei (?n continuare metodologia de evaluare) sau raportului de evaluare a terenurilor, perfectat de Camera de Comerţ şi Industrie a Republicii Moldova, având în vedere locul situării, gradul de amenajare inginerească a terenului şi alte criterii aplicabile. Autoritatea publică locală poate modifica, după caz, preţul iniţial, în direcţia majorării sau micşorării, însă preţul iniţial, ?n cazul înstrăinării, nu poate fi mai mic decât preţul normativ al terenului.

12. Delimitarea terenurilor proprietatea UAT Orhei de cele de stat, precum şi a terenurilor din domeniul public, de cele din domeniul privat, se efectuează în termenele şi în modul stabilit (se va efectua în funcţie de destinaţia şi modul de folosinţă a terenului, interesul public naţional sau local, după caz, uzul direct al populaţiei, interesul pe care îl reprezintă terenurile respective, utilitatea publică, interesele populaţiei orașului etc.) conform legislatiei.

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

14. Plata de locațiune/arendă funciară a terenurilor proprietate a oraşului Orhei destinate construcţiilor şi amenajărilor, constituie 10 % din preţul normativ al pământului la care se adaugă cheltuielile de amenajare inginerească a teritoriului conform metodologiei de evaluare.

15. Plata de locațiune/arendă funciară a terenurilor proprietate a UAT aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor destinate exploatării garajelor pentru automobilele personale, inclusiv ?n cadrul cooperativelor respective, constituie 2 % din preţul normativ al pământului, la care se adaugă cheltuielile de amenajare inginerească a teritoriului conform metodologiei de evaluare. Proprietarii de obiective și deţinătorii de garaje pe teritoriul or. Orhei sunt obligaţi se ?ncheie contracte de arendă/locațiune a terenurilor aferente.

16. Plata de locațiune/arendă funciară a terenurilor proprietate a UAT, destinate organizării şi exploatării teraselor de vară, gheretelor precum şi altor obiective provizorii, dreptul de proprietate asupra cărora nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, constituie 10 % din preţul normativ al pământului, la care se adaugă cheltuielile de amenajare inginerească a teritoriului conform metodologiei de evaluare. Deţinătorii obiectivelor menţionate sunt obligaţi se ?ncheie contracte de arendă funciară.

17. Plata de locațiune/arendă funciară a terenurilor proprietate a UAT, destinate parcărilor auto autorizate, cu excepţia parcărilor auto pentru automobilele de serviciu, indiferent de locul amplasării acestora, constituie 10% din preţul normativ al pământului, la care se adaugă cheltuielile de amenajare inginerească a teritoriului conform metodologiei de evaluare.

18. Plata pentru locațiune/arendă funciară a terenurilor proprietate a UAT de pe lângă casele de locuit (terenuri) care nu pot fi transmise ?n proprietate pe motiv că sunt rezervate comunicaţiilor de transport (situate în liniile roşi ale străzilor, inclusiv de perspectivă) sau reţelelor inginereşti, precum şi din alte motive întemeiate, constituie 1 leu/mp pe an, care se stabileşte prin decizia Consiliului orăşenesc Orhei odată cu stabilirea relaţiilor funciare. Plata respectivă se achită anual în baza prezentei decizii, fără încheierea unui contract de locațiune/arendă funciară.

19. Plata pentru folosirea terenurilor proprietate a UAT Orhei, unde se efectuează lucrări de exploatare a zăcămintelor de substanţe minerale utile, se încasează sub formă de impozit funciar conform legii, cu perfectarea contractelor de comodat.

1. Cu excepţia prevederilor pct. 15 şi 17, autoritatea deliberativă a oraşului Orhei poate stabili, după caz, о altă plata de locațiune/arendă funciară a terenului proprietate a oraşului, însă nu mai mică decât cea prevăzută la pct. 15 şi nu mai mare decât plata prevăzută la pct. 16, motivat ?n fiecare caz.
2. Se stabileşte că în cazul în care proprietarii obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au contract de locațiune/arendă funciară terenurile aferente din contul terenurilor UAT sau care se eschivează de la prelungirea termenului de locațiune/arendă funciară a terenurilor utilizate, în modul şi termenul stabilite de prezentul Regulament (se eschivează de la legalizarea relaţiilor funciare), să se ?ncaseze de la aceştia în mod unilateral anual plata pentru folosirea terenurilor aferente conform prevederilor (art. 101 din Legea privind preţul normativ şi 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 necesităţii legalizăriii relaţiilor funciare şi asupra conţinutului prezentului Regulament (efectele eschivării), şi până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de locațiune/arendă funciară.

Faptul că proprietarii de obiective nu se eschivează de la legalizarea relaţiilor funciare se dovedeşte prin depunerea de către aceştia, în termen de 30 de zile de la notificare, în adresa autorităţilor administraţiei publice locale orăşeneşti a cererilor şi actelor corespunzătare de încheiere a contractelor de locațiune/arendă funciară sau de vânzare-cumpărare.

1. Se percepe plata de locaţiune/arendă (ajustată corespunzător) pentru folosirea terenurilor proprietate a UAT după expirarea termenelor stabilite în contractele de locaţiune/arendă până la prelungirea acestora, sau informarea arendaşilor cu preaviz, despre neprelungirea lor.

23. Se stabileşte prestarea contra plată a serviciului de monitorizare a utilizării terenului orașului neatribuit, îngrădit şi ocupat temporar, pe perioada de construire a obiectivului, pentru care se va percepe o plată în cuantum de 0,1 lei pentru un metru pătrat pe zi (cu anticipaţie, până la eliberarea autorizaţiei de construire). Plata totală se va achita pentru numărul de zile necesare pentru ocuparea temporară, care se vor specifica în graficul de efectuare a lucrărilor de construcţie. În cazul în care îngrădirea va depăşi termenul stabilit în graficul sus-menţionat, plata se va percepe pentru perioada de peste termen în cuantum dublu.

Primăria or. Orhei la avizarea documentaţiei de proiect, reieşind din Planul general de organizare a şantierului de construcţie, va calcula suprafaţa de teren neatribuită, îngrădită şi ocupată temporar, va percepe plata respectivă (la contul special al Primăriei or. Orhei) şi va monitoriza respectarea achitărilor şi eliberarea terenurilor îngrădite şi ocupate temporar. Eliberarea terenurilor ocupate temporar se vor considera, doar după amenajarea corespunzătoare a acestora în interes public, fapt confirmat printr-un act semnat de reprezentanţii împuterniciţi ai Primăriei şi ai beneficiarului.

24. Se stabileşte că deţinătorii de terenuri care folosesc suprafeţe de teren proprietate a UAT, care le depăşesc pe cele deţinute legitim, achită plata pentru folosirea acestora, până la eliberarea lor, cu demolarea îngrădirilor, construcţiilor sau amenajărilor neautorizate, în cuantum de 0,5 lei pentru un metru pătrat pe zi. Norma dată se va aplica doar pentru suprafeţele ocupate până la intrarea în vigoare a prezentului Regulament.

Deţinătorii de terenuri care folosesc aceste suprafe de teren pot adresa cereri autorităţilor administraţiei publice locale pentru examinarea chestiunii privind legalizarea terenurilor potrivit legislaţiei funciare şi care, după caz, vor fi soluţionate. Până la legalizarea lor în baza deciziei Consiliului orăşenesc Orhei de stabilire a relaţiilor de arendă sau de vânzare a acestor suprafeţe (la preţul stabilit în raportul de evaluare), plata prevăzută la aliniatul 1 se va achita.

Specialistul în relaţii funciare va identifica persoanele - proprietari de imobile, care deţin ilegal suprafeţe de teren proprietate a UAT, va calcula plăţile necesare spre achitare şi va expedia somaţii prin care va informa persoanele identificate despre prevederile prezentei decizii.

În cazul în care posesorii de terenuri suplimentare nu se vor conforma somaţiilor primite, Primarul or. Orhei va înainta, acţiuni în instanţa de judecată privind încasarea forţată a plăţii şi eliberarea terenurilor folosite ilegal.

Achitarea plăţii prevăzute la aliniatul 1 nu poate servi temei pentru înlăturarea răspunderii contravenţionale a persoanei, prevăzută de art. 116 şi art. 117 ale Codului contravenţional nr. 218 din 24.10.2008.

**II. Competenţele administraţiei publice locale în domeniu.**

25. Gestionarea resurselor funciare orăşeneşti se va efectua, conform
competenţi stabilite de legislaţie, de către Consiliul orăşenesc Orhei și primarul oraşului Orhei.

26. De competenţa autorităţii publice locale deliberative (Consiliului orăşenesc Orhei) ţine adoptarea deciziilor cu privire la:

1. aprobarea terenurilor proprietate a oraşului pentru concesionare, vânzare-cumpărare, constituire de superficie sau atribuire în locațiune/arendă funciară prin licitaţie funciară, în condiţiile Regulamentului cu privire la organizarea licitaţiilor şi concursurilor funciare, precum şi aprobarea clauzelor contractelor de societate civilă sau de colaborare în privinţa valorificării (transmiterii posesiei şi folosinţei) terenurilor municipale arendate sau atribuite în folosinţă gratuită;
2. stabilirea relaţiilor funciare de locațiune/arendă a terenurilor aferente, precum şi, după caz, constituirea superficiei asupra terenurilor aferente;
3. autentificarea drepturilor deţinătorilor de teren în condiţiile prevăzute de Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat de Guvern;
4. înstrăinarea terenurilor domeniului privat, inclusiv v?nzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor private, inclusiv nefinalizate, ?n condiţiile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat de Guvern;
5. transmiterea terenurilor în folosinţă gratuită întreprinderilor, instituţiilor şi organizaţiilor orăşenești (art. 15 din Codul funciar);

f) atribuirea terenurilor în folosinţă gratuită, fără drept de v?nzare - cumpărare, persoanelor juridice care desfăşoară activitate de binefacere sau de utilitate publică cu scop nelucrativ (necomercial). Aceste terenuri aparţin domeniului public conform prevederilor art. 2 din Legea privind terenurile proprietate publica şi delimitarea lor și nu se supun deetatizării;

g) atribuirea terenurilor în folosinţă gratuită instituţiilor, organizaţiilor şi întreprinderilor de stat, pentru alte necesităţi decât cele agricole (silvice), în condiţiile Regulamentului cu privire la modul de atribuire, modificare a destinaţiei şi schimbul terenurilor, aprobat de Guvern, precum şi întreprinderilor private pentru efectuarea lucrărilor de exploatare a zăcămintelor de substanţe minerale utile. Deciziile privind autorizarea folosinţei (atribuirii) temporare gratuite a terenurilor pentru exploatarea zăcămintelor de substanţe minerale utile vor prevedea un termen de valabilitate al folosinţei de până la cinci ani;

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

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

j) trecerea terenurilor proprietate a UAT dintr-un domeniu al proprietăţii publice ?n altul sau ?n proprietatea statului, ori ?n proprietatea unei alte unităţi administrativ-teritoriale;

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

l) schimbarea destinației terenurilor agricole, cu excepția celor de calitate superioară, în temeiul cererii proprietarilor, precum și aprobarea avizelor la schimbarea destinației terenurilor agricole proprietate a statului aflate pe teritoriul UAT;

m) alte chestiuni prevăzute de lege şi reglamentate de prezentul Regulament asigurarea perceperii impozitului funciar.

27. Autoritatea executivă a administraţiei publice locale Primarul or. Orhei, ?n vederea gestionării resurselor funciare orăşeneşti, va exercita atribuţiile prevăzute de lege, precum şi cele încredinţate expres de către autoritatea deliberativă (Consiliul orăşenesc), prin decizia sa.

28. Primarul or. Orhei, cu suportul specialistului ?n regimul funciar:

a) va asigura executarea deciziei Consiliului orăşenesc cu privire la plăţile pentru folosirea terenurilor aferente, inclusiv ?ncasarea acestora forțat;

b) pe baza schemelor/planurilor de ?ncadrare ?n teritoriu, elaborate de arhitectul-șef și coordonate cu serviciile în gestiunea cărora de află reţe1ele edilitare va propune proiectele de decizii viz?nd relațiile funciare;

1. autentificarea drepturilor deţinătorilor de teren, în cazul în care suprafaţa lotului de pământ de pe lângă casă, de care real se foloseşte proprietarul, este mai mare cu cel mult 10 la sută decât suprafaţa menţionată în documentul de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, în condiţiile prevăzute de Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă în localităţile urbane, aprobat de Guvern. ?n acest sens, Primarul or. Orhei emite dispoziția cu privire la transmiterea terenurilor în proprietatea privată, în temeiul căreia se perfectează titurile de autentificare a dreptului deţinătorilor de teren;
2. ?n termen de 3 luni pînă la expirarea termenului valabil a contractului de locațiune/arendă, Primarul or. Orhei emite dispoziția cu privire la prelungirea termenului, după emiterea avizului favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului orăşenesc Orhei (pentru urbanism), iar specialistul ?n regimul funciar perfectează actul corespunzător; ?n cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate, asupra chestiunii privind prelungirea termenului de locațiune/arendă funciară se decide prin decizia Consiliului orăşenesc Orhei.

Terenurile care sunt date ?n locațiune/arendă funciară provizoriu (pe care sunt amplasate obiective provizorii, necapitale) pot fi propuse spre adjudecare la licitaţie, cu restituirea cheltuielilor legate de demolarea lor, din contul sumelor obţinute ?n urma licitaţiei. ?n acest caz, condiţiile de adjudecare a lotului vor prevedea suma pentru restituirea costului obiectivului supus demolării. Restituirea costului nu se va efectua în cazul construcţiilor neautorizate.

Pot fi propuse la licitaţii, ?n acest mod (cu demolare), doar terenurile ?n privința valorificării cărora au fost aprobate planul urbanistic zonal sau de detaliu de către Consiliul orăşenesc Orhei.

1. avizarea documentaţiei de formare a terenurilor proprietate publică a statului, precum şi documentaţiei (dosare) funciare pentru aprobare ulterioară de către Guvern;
2. identificarea, delimitarea, formarea şi asigurarea înregistrării terenurilor proprietate a UAT;
3. perfectarea şi eliberarea planurilor geometrice ale terenurilor;

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

i) avizarea proiectelor de formare a bunurilor imobile;

 j) stabilirea hotarelor şi suprafeţelor terenurilor, condiţiilor folosirii acestora în conformitate cu normele de formare a bunurilor imobile şi documentaţia de urbanism, inclusiv pe baza schemelor/planurilor de ?ncadrare ?n teritoriu, elaborate de arhitectul-șef și coordonate cu serviciile în gestiunea cărora de află reţe1ele edilitare;

k) elaborarea, ?ntocmirea, perfectarea actelor şi proceselor-verbale privind ocuparea abuzivă a terenurilor proprietate a oraşului şi expedierea acestora spre examinare după competenţă;

1) eliberarea certificatelor privind coeficientul aplicat la calcularea preţului de vânzare (de către stat) a terenului aferent proprietate a statului, în funcţie de amplasarea şi amenajarea terenului aferent;

m) administrarea şi actualizarea datelor sistemului informaţional funciar orăşenesc (bazelor de date).

n) ?nregistrarea contractelor de locațiune/arendă funciară, actelor adiţionale acestor contracte, altor acte, inclusiv în baza rezultatelor licitaţiei funciare cu strigare.

29. De asemenea, Primarul oraşului Orhei, prin intermediul specialistului ?n regimul funciar, ?n limitele competenţei, în procesul gestionării resurselor funciare, va asigura:

1. exercitarea controlului asupra folosirii şi protecţiei resurselor funciare orăşeneşti;
2. ţinerea şi actualizarea datelor cadastrului funciar al oraşului Orhei;
3. perfectarea documentaţiei de autentificare a drepturilor deţinătorilor de terenuri;
4. identificarea, formarea şi evidenţa terenurilor proprietate a oraşului din domeniul privat, destinate construcţiilor urbane, inclusiv în vederea expunerii acestora la licitaţiile funciare;

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

1. după caz, organizarea evaluării terenurilor proprietate a UAT, având în vedere dinamica preţurilor de piaţă ale terenurilor, se elaborează de către de Camera de Comerţ şi Industrie;
2. organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor funciare cu forţele proprii sau, după caz, cu angajarea, pe bază de concurs, cu încheierea contractului de prestări servicii, a unei întreprinderi specializate în organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor funciare, sau unei persoane desemnate de către organizatorul licitaţiei în baza contractului corespunzător;

h) perfectarea documentaţiei cu privire la vânzarea terenurilor aferente şi altor categorii de terenuri supuse v?nzării - cumpărării;

i) ?ncheierea contractelor de vânzare-cumpărare sau de locațiune/arendă funciară, altor contracte, inclusiv în urma licitaţiilor funciare;

j) transmiterea terenurilor înstrăinate sau aflate ?n locațiune/arendă, în natură (la faţa locului) cu întocmirea actului de predare-preluare a terenului, după caz;

k) evidenţa şi perceperea mijloacelor financiare achitate ?n contul contractelor de v?nzare-cumpărare a terenurilor proprietate a UAT, a plăţilor pentru obţinerea dreptului de locațiune/arendă funciară, a plăţilor de locațiune/arendă funciară, altor plăţi aferente (se efectuează de către specialistul pe venituri al Primăriei or. Orhei);

l) depistarea terenurilor folosite abuziv, iraţional, contrar destinaţiei, în contradicţie cu legea şi/sau contrar prevederilor contractelor de vânzare-cumpărare sau de locațiune/arendă funciară, analiza eficientei folosirii terenurilor de diferite categorii şi cu destinaţie specială;

m) organizarea măsurilor ?n vederea atragerii persoanelor vinovate la răspundere disciplinară, materială, civilă, administrativă sau penală, după caz, pentru încălcarea sau nerespectarea legislaţiei funciare, contractelor de vânzare-cumpărare sau de locațiune/arendă a terenului, altor contracte, după caz;

n) examinarea petiţiilor ce ţin de gestionarea şi vânzarea-cumpărarea terenurilor, parvenite în adresa autontăţilor administraţiei publice locale, soluţionarea litigiilor funciare, în limitele şi modul stabilit de lege.

**III. Gestionarea terenurilor proprietate a UAT Orhei din domeniul public**

30. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public sunt terenurile proprietate exclusivă a oraşului, de interes şi uz public orăşenesc, supuse unui regim juridic excepţional, de drept public, servesc interesele comune ale populaţiei oraşului Orhei.

31. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public sunt, în condiţiile legii, inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile, în particular:

1. nu pot fi înstrăinate sau depuse în capitalul social al unei persoane juridice, inclusiv prin v?nzare - cumpărare;
2. nu pot constitui obiect al gajului sau al unei alte garanţii reale;
3. nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvabilităţii persoanei juridice care le gestionează;
4. dreptul de proprietate asupra lor nu se stinge prin neuz.

32. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public nu pot fi înstrăinate ?n niciun mod şi vor fi menţinute în proprietatea exclusivă a oraşului. Actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea terenurilor domeniului public în folosul persoanelor fizice sau juridice, inclusiv prin vânzare - cumpărare, sunt lovite de nulitate absolută.

33. La categoria terenurilor din domeniul public se referă:

1. terenurile fondului silvic (terenurile ocupate de păduri, precum şi cele neacoperite cu păduri, însă destinate împăduririi);
2. terenurile fondului apelor (terenurile aflate sub ape - albiile cursurilor de арă, cuvetele lacurilor, iazurilor, rezervoarelor de арă, mlaştinile, terenurile pe care sunt amplasate construcţii hidrotehnice şi alte amenajări ale serviciului apelor, precum şi terenurile repartizate pentru făşiile de deviere (de pe maluri) a răurilor, a bazinelor de арă, a canalelor magistrale şi a colectoarelor);
3. terenurile destinate sistemelor necentralizate de alimentare cu apă potabilă – instalaţii şi construcţii de captare şi potabilizare a apei, fără de distribuţie la locul de consum (fîntînă, izvor, sondă de foraj, fîntînă arteziană cu sau fără instalaţii de tratare etc.);
4. terenurile destinate ocrotirii naturii (terenurile rezervaţiilor, parcurilor naţionale, parcurilor dendrologice şi zoologice, grădinilor botanice, braniştilor, monumentelor naturii, terenurile zonelor de protecţie şi zonelor sanitare ale acestora);
5. terenurile destinate ocrotirii sănătaţii (terenurile pe care există obiecte de tratament natural - izvoare de ape minerale, precum şi condiţii climaterice deosebit de favorabile profilaxiei şi tratamentului);
6. terenurile destinate activităţii recreative (terenurile prevăzute şi folosite

pentru odihnă;

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

h) terenurile de uz public (terenurile folosite sau rezervate pentru căile de comunicaţii: pieţe, străzi, pasaje, drumuri etc.; pentru necesităţile social-culturale ale populaţiei - grădini publice, parcuri, lacuri, plaje, bulevarde, scuaruri şi alte spaţii verzi de uz public din cartierele locative; pentru cimitire şi alte necesităţi ale gospodăriei comunale);

i) terenurile organizaţiilor şi instituţiilor publice (autorităţilor administraţiei publice locale, şcolilor, grădiniţelor etc.);

k) terenurile rezervate (coridoarelor) reţelelor inginereşti magistrale.

34. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public pot fi atribuite ?n folosinţă întreprinderilor, instituţiilor, organizaţiilor orăşeneşti, precum şi în locațiune/arendă funciară provizorie persoanelor ?n drept, pentru a le utiliza conform destinaţiei în limitele stabilite de lege, fără drept de v?nzare-cumpărare.

35. Pe terenurile proprietate a UAT din domeniul public se interzice ridicarea de construcţii sau desfăşurarea activităţilor contrar destinaţiei şi modului de folosinţă a terenurilor respective.

36. Ocuparea temporară pe perioada de construcție a terenurilor proprietate a UAT din domeniul public se face în condițiile prevăzute la pct. 23.

37. Pînă la demararea construcţiilor noi, persoanele fizice şi juridice obţin de la ?M ,,Servicii Comunale Locative” Orhei certificatul despre locul de transportare a solului fertil decopertat, în scopul utilizării ulterioare în interes public pentru amenajarea, ?nverzirea, protecţia și ameliorarea stării terenurilor urbane.

38. Schimbarea regimului juridic al terenurilor proprietate a UAT din domeniul public, clasarea sau declasarea terenurilor din domeniul public poate avea loc cu respectarea procedurilor speciale stabilite de actele normative, ?n temeiul actelor (faptelor) ce demonstrează încetarea motivelor pentru care terenurile respective au fost incluse ?n domeniul public, după caz, cu participarea directă a cetăţenilor, asociaţiilor constituite ?n corespundere cu legea şi a altor părţi interesate la procesul decizional, cu consultarea publică pe marginea proiectelor de decizii respective conform Legii № 239 din 13.11. 2008 „Privind transparenţa ?n procesul decizional”.

Drept temei pentru iniţierea procedurilor poate servi:

1. modificarea cadrului legal prin excluderea terenurilor respective din categoria terenurilor domeniului public sau prin transferarea expresă a acestora în domeniul privat;
2. anularea sau modificarea actelor normative şi a deciziilor prin care terenurile respective au fost incluse ?n domeniul public;

c) ?ncetarea de fapt a utilităţii şi interesului public al terenului.

39. Autorităţile administraţiei publice locale vor întreprinde măsurile
necesare pentru contracararea cazurilor de privatizare sau înstrăinare în orice alt mod, ocupare abuzivă (nelegitimă) şi edificarea construcţiilor neautorizate ?n perimetrul terenurilor proprietate a UAT din domeniul public, folosirea abuzivă şi contrar destinaţiei a acestora.

40. Distrugerea, degradarea, diminuarea suprafeţelor terenurilor destinate
spaţiilor verzi, a terenurilor destinate activităţii recreative, altor terenuri din
domeniul public, modificarea abuzivă a destinaţiei şi categoriei de folosinţă a
terenurilor proprietate a UAT din domeniul public şi utilizarea acestora contrar
destinaţiei serveşte drept temei pentru retragerea terenurilor respective şi tragerea la răspundere a persoanelor vinovate.

41. Pe terenurile din domeniul public poate fi permisă amplasarea
construcţiilor, în conformitate cu destinaţia specială a acestor terenuri, fără ca
acestea să fie în detrimentul interesului public. Pentru construcţia şi amplasarea
obiectivelor pentru activităţi economice şi sociale compatibile cu destinaţia spaţiilor verzi (terenuri pentru sport, jocuri şi odihnă, obiective cu caracter cultural şi artistic, ?ntreprinderi ale alimentaţiei publice, pavilioane, gherete provizoriu, tarabe şi terase sezoniere), conform prevederilor art.20 din Legea nr. 591 din 23.09.99 „Cu privire la spaţiile verzi ale localităţilor urbane şi rurale", terenurile respective ale domeniului public se transmit beneficiarilor exclusiv în condiţii de locațiune/arendă funciară provizorie sau superficie, fără drept de v?nzare - cumpărare a acestora, cu condiţia acordului favorabil al autorităţii centrale pentru mediu.

42. Terenurile împădurite, precum şi cele destinate împăduririi, vor fi utilizate ?n mod exclusiv pentru ameliorarea mediului, organizarea odihnei, culturalizare, precum şi pentru combaterea eroziunii cauzate de ape şi de vânturi.

43. Până la valorificarea conform planurilor urbanistice zonale sau de detaliu aprobate, terenurile folosite pentru parcări auto şi exploatarea garajelor auto, inclusiv constituite ?n cooperative de construcţie şi exploatare a acestora, se consideră aparţinând domeniului public, respectiv se vor transmite persoanelor în drept exclusiv în condiţii de locațiune/arendă funciară provizorie, fără drept de v?nzare - cumpărare a pământului.

44. Titularii dreptului de folosinţă (locațiune/arendă funciară) pot utiliza terenurile domeniului public atribuite, doar în vederea realizării scopurilor pentru care-şi desfăşoară activitatea, determinată de destinaţia şi categoria de folosinţă a terenurilor publice, precum şi în interesul populaţiei oraşului Orhei.

**III. Gestionarea terenurilor proprietate a UAT din domeniul privat**

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

46. Terenuri proprietate a UAT din domeniul privat sunt terenurile destinate construcţiilor urbane şi cu destinaţie agricolă, care, ?n conformitate cu legea, sunt pasibile vânzării-cumpărării şi includerii în circuitul civil, inclusiv prin intermediul licitaţiilor.

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

**Secţiunea 1. Gestionarea terenurilor destinate construcţiilor**

48. La categoria terenurilor destinate construcţiilor se referă terenurile pe care sunt amplasate construcţiile şi amenajările, precum şi cele pe care urmează a fi construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială şi cu alte destinaţii, precum şi terenurile, care conform datelor cadastrale şi documentaţiei de urbanism, urmează a fi valorificate în scopul edificării construcţiilor.

49. Terenurile destinate construcţiilor, în condiţiile legii pot fi:

a) atribuite în folosinţă întreprinderilor, instituţiilor, organizaţiilor orăşeneştii, pentru desfăşurarea activităţii lor;

1. transmise, cu drept de locațiune/arendă funciară, superficie, inclusiv prin intermediul licitaţiilor;
2. înstrăinate la preţ normativ sau prin vânzare-cumpărare la licitaţii.

50. Terenurile destinate construcţiilor pot fi înstrăinate sau transmise în folosinţă, locațiune/arendă funciară, superficie în limitele şi conform normelor antiincendiare, sanitare, ecologice şi urbanistice stabilite de legislaţie, persoanelor fizice sau juridice în drept, pentru edificarea şi exploatarea construcţiilor.

51. După dobândirea dreptului de proprietate asupra construcţiilor sau încăperilor, în condiţiile legii şi prezentului Regulament, proprietarii acestora sunt în drept (au opţiunea):

1. să încheie un contract de locațiune/arendă funciară a terenului aferent bunului privat; sau
2. să dobândească în proprietate terenul respectiv, prin vânzare-cumpărare la preţ normative, cu aplicarea coeficienților de amplasare și amenajare inginerească.

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

53. ?n cazul dob?ndirii ?n proprietate a clădirii, construcţiei,
edificiului, încăperii de către mai multe persoane, acestea pot să cumpere sau, după caz, să ?ncheie contract de locațiune/arendă funciară în comun terenul aferent, proporţional cotei-părţi de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe acest teren sau (în cazul în care cotele-părţi nu sunt stabilite) în baza unui acord autentificat notarial privind stabilirea cotelor-părţi de teren.

54. Primăria or. Orhei (responsabil specialistul în relații funciare), ?n scopul stabilirii relaţiilor funciare cu proprietarii construcţiilor sau încăperilor, va prezenta acestora о propunere în scris (notificare) de a cumpăra sau a lua în locațiune/arendă funciară, în termen de о lună, terenurile aferente construcţiilor sau încăperilor private.

55. ?n cazul ?n care ?n termen de о lună de la expedierea propunerii de cumpărare sau de locațiune/arendă a terenului aferent, persoana care foloseşte terenul respectiv nu a depus о cerere de cumpărare sau locațiune/arendă funciară, va încasa în mod unilateral plata pentru folosirea terenului aferent, egală cu 10 % din preţul normativ al pământului, făcând trimitere la prezentul Regulament, fără a mai fi necesară adoptarea unei decizii a Consiliului orăşenesc Orhei.

56. În cazul eschivării de la achitarea plăţii pentru folosirea terenului aferent (refuzării propunerii de achitare benevolă), administraţia publică locală depune, în modul stabilit, cereri de chemare în judecată a debitorilor (persoanelor fizice sau juridice), ?n scopul perceperii forţate a plăţii respective pentru folosirea terenului proprietate a UAT, cu penalităţile corespunzătoare.

**A. Atribuirea ?n proprietate şi vânzarea - cumpărarea loturilor de pe lângă casele de locuit**

57. Atribuirea terenurilor pentru construcţia individuală de locuinţe va avea loc pe măsura identificării, formării şi înregistrării acestora, exclusiv prin intermediul licitaţiilor în modul stabilit.

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

59. Loturile de pe lângă casele de locuit se transmit în proprietate prorietarilor caselor de locuit în limitele prevăzute de documentele de atribuire a terenului pentru construcţia şi exploatarea casei de locuit, inclusiv de contractul de atribuire a terenurilor în folosinţă pe termen nelimitat.

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

61. ?n cazul în care casa de locuit se află în proprietate comună în diviziune, administraţia publică locală transmite lotul de pe lângă casa de locuit în proprietate comună în diviziune, indic?nd cota-parte ideală a fiecărui proprietar, care este proporţională cu cota-parte de proprietate asupra casei de locuit. Modul de folosinţă a terenului în natură se stabileşte în baza unui acord al coproprietarilor, autentificat notarial, iar în caz de litigiu, prin hotăr?re judecătorească, la cererea persoanei/persoanelor interesate.

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

63. 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, reieşind din suprafaţa reală a terenului ce deserveşte construcţiile, în proprietatea comună în diviziune, cu stabilirea cotei-părţi ideale a proprietarilor apartamentelor, proporţional suprafeţei privatizate de fiecare. În cazul ?n care unul sau mai multe apartamente nu sunt privatizate, asemenea terenuri se formează ca terenuri proprietate a UAT.

64. Destinaţia terenurilor pentru construcţia individuală şi regulile de utilizare a acestora se stabilesc prin documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului. La adjudecarea terenurilor libere de construcţie pentru construcţia de case individuale, prin decizia Consiliului orăşenesc de expunere la licitaţie, se stabileşte destinaţia functională a acestora „lot de pe lângă casa de locuit".

65. Datele despre terenurile aferente caselor de locuit transmise cetaţenilor în proprietate (inclusiv prin vânzare-cumpărare) pentru construcţia sau deservirea caselor individuale de locuit sunt trecute în registrul cadastral al deţinatorilor de terenuri şi sistematizate în bilanţul funciar la categoria terenurilor din intravilanul localităţilor destinate caselor individuale de locuit.

*9*

66. ?n fiecare caz, specialistul ?n regimul funciar al autorităţii publice locale efectuează inventarierea terenului şi compară suprafaţa acestuia conform documentelor oficiale (legală) cu suprafaţa reală (la faţa 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 şi amplasare, în conformitate cu cerinţele documentaţiei de urbanism, normele şi regulile de construcţie în vigoare, pot fi folosite pentru amplasarea unor noi construcţii, se formează ca terenuri de sine stătătoare (parcele) şi se pun în valoare după înlăturarea posesiei nelegitime în modul stabilit, inclusiv prin expunerea la licitaţiile funciare. Transmiterea loturilor de pe lângă casă, pânâ la eliberarea acestor terenuri de către persoanele care le ocupă, se interzice.

67. În cazul în care în termen de treizeci de zile de la somaţia înaintată de către Primarul or. Orhei, prin intermediul specialistului ?n regimul funciar care a efectuat inventarierea terenului, proprietarii caselor de locuit nu înlătura posesia nelegitimă a terenurilor supranormă sus-menţionate, prin strămutarea gardurilor ?n mod corespunzător, se vor ?ntreprinde acţiunile ce se impun potrivit legislaţiei ?n vederea eliberării terenurilor proprietate a oraşului ocupate nelegitim şi tragerea la răspuridere a persoanelor vinovate.

68. Loturile de pământ supranormă, 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 folosinţă provizorie, se transmit prin vânzare la preţ normativ sau se dau în arendă persoanelor ?n drept, cu condiţia că aceste terenuri au fost utilizate după destinaţie (pentru grădinărit) şi nu au fost ocupate de construcţii şi/sau plantaţii multianuale, cazuri în care corespunzător se vor aplica prevederile pct. 106 ale prezentului Regulament.

69. Terenurile se transmit la faţa locului de către specialistul ?n regimul funciar, cu ?ntocmirea actului respectiv, la cererea persoanelor interesate. Punctele de cotitură ale hotarului se calculează ?n sistemul geodezic naţional de coordonate (MOLDREF-99). Se permite transmiterea terenurilor la faţa locului de către executanții de lucrări cadastrale, în coordonare cu Primarul or. Orhei și specialistul ?n regimul funciar.

70. Terenurile care au fost anterior atribuite persoanelor juridice în vederea amplasării cartierelor locative, proiectate pe contul acestora şi care sunt destinate pentru exploatarea ulterioară a caselor de locuit individuale, recepţionate ?n exploatare ?n modul stabilit, se transmit ?n proprietate persoanelor fizice proprietari ai caselor, prin vânzare-cumpărare, la preţ normativ.

71. Terenurile aferente caselor de locuit individuale, asupra cărora lipsesc documentele doveditoare pentru suprafeţele deţinute legal, precum și terenurule aferente caselor dobândite prin înstrăinare, se v?nd proprietarilor caselor de locuit, la preţ normativ (cu tariful de la poziția I). Dimensiunile concrete ale terenurilor se vor stabili pornindu-se de la normele de urbanism şi regulile de construcţie în vigoare.

72. Autoritatea administraţiei publice locale decide separarea terenurilor aferente caselor de locuit doar ?n cazul ?n care terenul este divizibil, ?n baza
propunerii arhitectului-şef al oraşului, acordului semnat de părti şi autentificat notarial. În cazuri litigioase, inclusiv asupra cotei-părţi de teren, la cererea persoanelor interesate, decide instanţa de judecată în modul stabilit de lege.

73. La ?ntocmirea titlului de autentificare a dreptului deţinatorului de teren se stabilesc, de regulă, hotarele generale (limitele şi hotarele terenului vor fi indicate ?n baza planurilor actualizate), iar, la solicitarea persoanelor fizice sau juridice interesate şi pe contul acestora, se stabilesc hotarele fixe (măsurate pe teren şi reperate în reţeaua geodezică naţională, precum și coordonate cu deținătorii terenurilor vecine).

74. În cazul în care terenul este folosit în comun (de către coproprietari), titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren se eliberează fiecărui deţinător ?n parte, specific?ndu-se cotele-părţi respective.

75. Modul de ?ntocmire, eliberare şi păstrare a titlurilor şi altor documente funciare este reglementat ?n Regulamentul cu privire la conţinutul documentaţiei cadastrului funciar, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 24 din 11.01.95, precum şi în instrucţiunea specială, aprobată de către Agenda Relaţii Funciare şi Cadastru.

76. Preţul normativ al loturilor de pe lângă casă se calculează conform poziţiei I şi punctului 4 din anexa la Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

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

77.Dob?ndirea drepturilor de coproprietate asupra terenurilor aferente blocurilor de locuinţe are loc după ce gestionarii blocurilor date se organizează în asociaţii de coproprietari în condominiu conform prevederilor legislaţiei în vigoare, precum şi se înregistrează cotele-părţi ale membrilor condominiului ?n registrul bunurilor imobile.

78. Asociaţia de coproprietari în condominiu depune ?n adresa autorităţii executive a administraţiei publice locale cererea de transmitere ?n proprietate a terenului aferent condominiului, la care anexează extrasul din registrul bunurilor imobile (capitolele А, В şi C), documentaţia de releveu şi ridicarea topografică actualizată la scara 1:500, precum şi copii legalizate ale actelor privind membrii condominiului (proprietarii şi persoanele juridice gestionari ai locuinţelor/încăperilor din condominiu, identitatea acestora şi cota-parte deţinută în condominiu).

79. ?n termen de 30 de zile de la data adresării asociaţiei de coproprietari în condominiu, arhitectul-şef al oraşului, în comun cu specialistul ?n regimul funciar al administraţiei publice locale, vor stabili hotarele terenului aferent condominiului şi zona de amenajare şi salubrizare a condominiului. Hotarele terenului aferent se vor stabili pe perimetrul construit al bunurilor din condominiu, cu excepţia cazurilor în care terenul aferent a fost stabilit anterior (cu drept de locațiune/arendă funciară sau folosinţă) şi înregistrat ?n registrul bunurilor imobile.

80. Specialistul ?n regimul funciar va elabora ?n 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 şi salubrizare, înaintându-1 pentru examinare şi aprobare la şedinta Consiliului orăşenesc Orhei.

81. Gestionarii şi membrii condominiului au dreptul sa efectueze ?n zona de amenajare şi salubrizare, în baza planului de amenajare avizat de către arhitectul-şef al oraşului Orhei, amenajarea teritoriului, fără drept de îngrădire şi/sau construire, pentru organizarea căilor de acces, parcarea automobilelor, uscatul rufelor, odihna şi alte utilităţi ale membrilor condominiului, având obligaţia de salubrizare corespunzătoare a acestui teritoriu, potrivit normelor sanitare şi antiincendiare.

Pentru amenajarea şi salubrizarea zonei respective se instituie pe terenurile domenului public orășenesc servituţi corespunzătoare în favoarea gestionarilor şi membrilor condominiului.

82. ?n temeiul deciziei Consiliului orăşenesc Orhei cu privire la
transmiterea gratuită a terenului aferent în proprietatea comună în diviziune amembrilor (proprietarilor) condominiului, specialistul ?n regimul funciar va elibera coproprietarilor de teren titlurile de autentificare a dreptului
deţinătorului de teren, menţionând cotele-părţi respective.

83. ?n cazurile ?n care terenurile aferente blocurilor locative se foloseau ?n condiţii de locațiune/arendă funciară, contractul locațiune/arendă ?şi înceteaza efectele din data adoptării deciziei Consiliului orăşenesc Orhei, fapt materializat într-un proces-verbal semnat de parţile contractului.

84. Terenurile atribuite anterior în folosinţă gratuită pentru construirea noilor blocuri de locuit se dau ?n locațiune/arendă funciară persoanelor juridice respective, până la recepţia finală a blocurilor de locuit şi legalizarea terenurilor aferente după membrii condominiului.

85. Asociatiile proprietarilor de locuinţe privatizate, până la constituirea condominiului, stabilirea participaţiunilor membrilor şi legalizarea terenului aferent dupa membrii condominiului, pot opta pentru luarea în folosinţă gratuită a terenurilor aferente corespunzătoare.

86. Persoanele juridice, altele decât asociaţiile de coproprietari specificate la pct. 85, care sunt proprietari ai blocurilor de locuit nefinalizate (în care nu a fost înstrăinată nici о locuinţă/încăpere) solicită locațiunea/arenda terenurilor aferente acestora până la legalizarea după membrii condominiului.

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

87. V?nzarea terenurilor proprietate a UAT din domeniul privat,
aferente obiectelor private, inclusiv nefinalizate, prin vânzare-cumpărare, la preţ
normativ, se efectuează la cererea persoanelor fizice sau juridice în drept, în
condiţiile Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a
pământului şi Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern.

88. Vânzarea - cumpărarea terenurilor aferente se efectuează în limitele suprafeţei efectiv utilizate ?n procesul tehnologic al ?ntreprinderii respective.

89. La v?nzarea terenurilor aferente arhitectul-şef al oraşului, ?n comun cu specialistul ?n regimul funciar vor asigura stabilirea suprafeţei terenurilor aferente efectiv utilizate sau neutilizate, însă necesare utilizării în perspective în procesul tehnologic (suprafaţa pasibilă vânzării - cumpărării), ţinând cont de suprafeţele atribuite anterior, hotarele terenurilor adiacente care se află în proprietatea statului şi/sau în proprietate privată, liniile roşii ale străzilor, sectoarele afectate de alunecări de teren, zonele de protecţie şi cele cu regim special, inclusiv cele rezervate (coridoarelor) reţelelor inginereşti magistrale etc., cu aprobarea ulterioară a acesteia de către Consiliul orăşenesc. După caz, se va propune şi constituirea servituţilor necesare. Terenurile aferente obiectivelor privatizate care sunt amplasate în zonele de protecţie a apelor, destinate dezvoltării reţelelor inginereşti şi necesităţilor publice, conform planului urbanistic general al localităţii și planului de amenajare a teritoriului unităţii administrativ – teritoriale, nu se supun vânzării-cumpărării.

90. Pot fi supuse v?nzării terenurile aferente pe care sunt amplasate obiecte private ce corespund documentaţiei de urbanism aprobate.

91. Specialistul ?n regimul funciar ?n cazul ?n care terenul aferent nu poate fi supus v?nzării, va prezenta solicitantului, ?n termen de 30 zile, un răspuns în scris, sub semnătura Primarului or. Orhei, ?n care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanţa de judecată.

92. ?n cazul ?n care pe terenurile aferente sunt amplasate clădiri (construcţii) separate ale diferitor proprietari, autorităţile administraţiei publice locale le delimitează, în cazul în care este posibil, în terenuri separate, potrivit regulilor şi normelor de construcţie, regulilor de formare a bunurilor imobile şi documentaţiei de urbanism ?n vigoare. ?n asemenea cazuri, procedura de v?nzare este completată/combinată cu procedura de formare a terenurilor aferente.

93. Terenurile aferente care se folosesc iraţional şi contrar destinaţiei, care,
conform cerinţelor tehnologice, nu sunt necesare proprietarului construcţiei, se
separă de terenul supus vânzarii şi se ia la evidenţă pentru a fi pus în valoare în modul stabilit, prin decizia autorităţii administraţiei publice locale. În aceste cazuri se efectuează în prealabil inventarierea terenului aferent şi identificarea terenului în excedent în baza studiilor elaborate de către instituţiile specializate, coordonate cu arhitectul-şef al oraşului.

94. ?n cazul v?nzării construcţiei sau încăperii de către mai multe persoane,
acestea pot sa cumpere în comun terenul aferent, proporţional cotei-părţi de
proprietate asupra obiectelor amplasate pe acest teren sau ?n baza unui acord
autentificat notarial privind stabilirea cotelor-părţi de teren supus vânzării.
Relaţiile dintre coproprietari se reglementează de legislaţie. Modul de folosire a
terenului indivizibil, proprietate comună, se stabileşte de către coproprietarii terenului, printr-un contract autentificat notarial, semnat de coproprietari, iar ?n caz de litigiu, la cererea persoanei interesate, de către instanţa judecatorească.

95. ?n cazul v?nzării parţiale a construcţiei sau încăperilor proprietate a UAT din domeniul privat, acordul privind stabilirea cotelor-părţi din această construcţie şi, după caz, privind modul de folosire a terenului ?n numele titularului proprietăţii publice este semnat de către Primarul or. Orhei. ?n cazul unei încăperi proprietate privată și unei încăperi proprietate de stat, acordul privind stabilirea cotelor-părţi din această construcţie şi, după caz, privind modul de folosire a terenului este semnat de către autoritatea de stat abilitată cu administrarea imobilui.

96. ?n cazurile ?n care ?n construcţiile proprietate privată sunt înregistrate încăperi cu destinaţie locativă şi încăperi cu altă destinaţie decât cea locativă, cotele-părţi din aceste construcţii trebuie determinate separat pentru fiecare destinaţie (locativă şi nelocativă) şi coproprietar ?n parte. V?nzarea terenurilor aferente de către coproprietarii ce deţin cotă-parte din construcţie proporţională suprafeţei nelocative are loc în condiţiile Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului şi Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern, la tariful specificat la poziţia IV din anexa la lege.

97. ?n cazul ?n care proprietarii sau coproprietarii unor construcţii sau încăperi cu destinaţie locativă, ce nu constituie blocuri, sunt persoane juridice, v?nzarea acestor terenuri aferente are loc la preţ normativ, cu aplicarea tarifului specificat la poziţia IV din anexa la Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

98. Preţul de vânzare-cumpărare a terenului aferent se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale, în baza prevederilor Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern, precum şi ţinând cont de zonarea aprobată în funcţie de amplasarea şi amenajarea inginerească a terenului aferent.

99. La preţul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, în funcţie de amplasarea şi amenajarea inginerească a terenului aferent şi în conformitate cu zonarea aprobată prin decizia Consiliului orăşenesc Orhei, se aplică următorii coeficienţi în or. Orhei: pentru terenurile din zona centru - 1,35; din zona (partea) centrală - 1,20; suburbie (zona periferică) - 1,06.

100. Se stabileşte modul de achitare a preţului de vânzare-cumpărare a terenului, cu achitarea prin 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 puţin 50 %.

101. Cumpărătorul terenului aferent, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului, se înregistrează în registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri. Noul deţinător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare şi planul terenului la Oficiul cadastral teritorial Orhei pentru înregistrare, dată din care apare dreptul de proprietate asupra terenului cumpărat.

102. ?n cazul ?n care terenul aferent a fost dat anterior ?n locațiune/arendă funciară cumpărătorului, aceasta încetează odată cu înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului respectiv în registrul bunurilor imobile. Plata de locațiune/arendă se calculează şi urmează a fi achitată de către proprietari până la dată înregistrării contractului de vânzare-cumpărare a terenului. ?n caz ?n care sunt datorii la plata pentru folosirea terenului, cumpărătorii sunt obligaţi să achite plata până la închierea contractului de vânzare-cumpărare.

**V. Gestionarea terenurilor nefuncţionale**

103.Gestionarea terenurilor nefuncţionale se întemeiază pe principiile eficienţei, legalităţii, operativităţii şi transparenţei administrării terenurilor proprietatea UAT.

104. Regula generală de gestionare a terenurilor nefuncţionale este adjudecarea acestora contra plată la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente.

105. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-
cumpărarea terenului nefuncţional se efectuează la preţul normativ al pământului,
dacă are loc concomitent cu v?nzarea terenului aferent. Această prevedere se
aplică şi relaţiilor de locațiune/arendă funciară a unor astfel de terenuri, dacă stabilirea relaţiilor de locațiune/arendă a terenurilor aferente se efectuează concomitent.

106. În cazul în care terenurile nefuncţionale identificate şi formate pentru a fi puse ?n valoare constituie terenuri suplimentare celor aflate deja ?n proprietate
privată, acestea pot fi alipite (combinate, comasate) la terenurile iniţiale prin
modificarea planului cadastral al acestora (configuraţiei), cu condiţia compensării
de către beneficiar a diferenţei de valoare, ţinând cont de valoarea de piaţa potrivit
raportului de evaluare, precum şi dacă nu sunt alţi deţinători de terenuri adiacente
interesaţi. Lipsa interesului se declară personal în scris (cu autentificare notarială în cazul persoanelor fizice).

?n cazul în care în urma modificării planului cadastral suprafaţa terenului se majorează cu cel mult 10% din suprafaţa iniţială, autoritatea executivă va încheia pentru suprafaţa respectivă contractul de vânzare-cumpărare a terenului, fără adoptarea unei decizii individuale a Consiliului orășenesc Orhei.

 107. În cazul terenurilor nefuncţionale din domeniul public, pentru
organizarea teraselor de vară, amenajarea complexă a teritoriului adiacent, inclusiv pentru parcarea automobilelor etc., dacă nu sunt alte persoane legitim interesate, terenurile se transmit persoanelor interesate în condiţii de locațiune/arendă funciară provizorie, fără drept de vânzare - cumpărare, cu condiţia achitării, la momentul ?ncheierii contractului de locațiune/arendă funciară, a unei compensaţii pecuniare în cuantum de 10 % din valoarea terenului conform raportului de evaluare.

108. Se interzice atribuirea terenurilor nefuncţionale:

* pentru amplasarea şi/sau extinderea de anexe la blocuri locative, până la legalizarea şi înregistrarea terenurilor aferente acestor condominii;
* ?n lipsa planului urbanistic de detaliu aprobat.
* pentru amplasarea şi/sau exploatarea gheretelor sau tarabelor comerciale.
1. **Schimbarea categoriilor de destinaţie a terenurilor**

109. Destinaţia şi modul de folosinţă a terenurilor proprietate a oraşului se stabilesc conform documentaţiei de urbanism, cu înregistrarea dreptului de proprietate a oraşului Orhei în Registrul bunurilor imobile la Oficiul cadastral teritorial Orhei.

110. Schimbarea categoriei de destinaţie a terenurilor şi atribuirea acestora la alte categorii poate avea loc în interes public sau al deţinătorilor de teren prin:

1. excluderea din categoriile de terenuri cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic;
2. excluderea din circuitul agricol a terenurilor care fac parte din categoriile de terenuri din intravilan, precum şi a altor categorii de terenuri care sunt folosite ?n circuitul agricol conform datelor cadastrului funciar;
3. trecerea din categoria de terenuri cu destinaţie specială în alte categorii de terenuri.

111. Schimbarea destinaţiei terenurilor agricole și silvice de calitate superioară, a terenurilor ocupate de parcuri nationale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice şi istorice, precum şi terenurilor de uz public este interzisă.

112. Pe teritoriile rezervaţiilor naturale, monumentelor naturii, braniştilor, parcurilor naţionale, pe terenuri cu destinaţie specială este interzisă efectuarea tuturor tipurilor de lucrări ce contravin regimului acestor teritorii.

113. Schimbarea destinației terenurilor agricole se realizează conform procedurii prevăzute ?n regulamentul aprobat de Guvern, prin decizia Consiliului or. Orhei, ?n temeiul cererii proprietarului. ?n asemenea cazuri se asigură decopertarea stratului de sol fertil şi utilizarea lui pentru refacerea terenurilor degradate.

114. Folosirea temporară în scopuri agricole, inclusiv pentru legumicultură şi grădinărit, a terenurilor destinate construcţiilor din intravilan nu implică necesitatea schimbării destinaţiei acestor terenuri.

115. Modificarea destinaţiei terenurilor proprietate privată se efectuează în
baza documentaţiei de urbanism aprobate. În cazul în care destinaţia solicitată nu
corespunde documentaţiei de urbanism aprobate, modificarea destinaţiei se
efectuează prin aprobarea unei noi documentaţii de urbanism de către autorităţile
administraţiei publice locale.

**VII. Protecţia şi ameliorarea terenurilor**

116. Administraţia publică locală, în colaborare cu autorităţile centrale de specialitate, serviciile de stat specializate desconcentrate în teritoriu, în conformitate cu reglementările normative în vigoare, vor identifica resursele financiare necesare şi vor implementa măsuri organizatorice, economice şi de altă natură, prin care se va asigura folosirea raţională a terenurilor orăşenesti, pre?nt?mpinarea retragerii ne?ntemeiate a terenurilor din circuitul agricol, protecţia lor contra efectelor antropogene nocive, precum şi regenerarea şi sporirea fertilităţii solurilor, productivităţii terenurilor destinate agriculturii şi silviculturii.

117. Protecţia terenurilor va avea loc pe baza calificării în complex a terenurilor, ţinându-se cont de particularitaţile lor zonale, de caracterul folosirii lor. Măsurile de protecţie a terenurilor vor avea drept scop:

- pre?nt?mpinarea degradării şi distrugerii terenurilor, altor urmari
nefavorabile ale activităţii economice;

*-* îmbunătăţirea şi restabilirea terenurilor supuse degradării sau distrugerii;

- crearea unui mecanism de evidentă şi control asupra stării ecologice a
terenurilor, asigurarea deţinătorilor de teren cu normative ecologice ale regimurilor de folosire optimă a terenurilor.

118. Specialistul ?n regimul funciar al administraţiei publice locale, ?n comun cu alte servicii abilitate,va supraveghea modul ?n care deţinătorii de terenuri:

* organizează raţional teritoriul;
* ţin cont de măsurile recomandate împotriva alunecărilor de teren;
* protejează terenurile contra eroziunii, cauzate de ape şi de vânt, prin măsuri economico-organizatorice, agrotehnice şi hidrotehnice, prin crearea unui sistem de făşii forestiere de protecţie şi înierbare;
* protejează terenurile contra subinundării, înmlăştinirii, salinizării, uscării excesive, tasării, poluării cu deşeuri industriale, cu substante chimice, biologice şi radioactive, produse petroliere, cu gunoi menajer şi de producţie, cu ape de scurgere, precum şi contra altor procese de degradare;
* recultivă terenurile degradate, restabilesc şi îmbunătăţesc fertilitatea lor, le antrenează în circuitul economic;
* decoperteaza stratul fertil al solului în procesul efectuării lucrărilor de construcţie, ameliorative şi altor lucrări legate de distrugerea solului, îl păstrează şi îl folosesc în scopuri de recultivare şi ameliorare a terenurilor agricole;
* realizează programele de stat şi locale de dezvoltare economică şi socială privind protecţia terenurilor.

119. Acţiunile de protecţie a terenurilor vor fi efectuate pe baza proiectelor de reglementare a regimului proprietăţii funciare, de ameliorare şi de altă natură,
elaborate şi aprobate în conformitate cu legislaţia.

120. La proiectarea, amplasarea, construirea şi darea în exploatare a
obiectelor, edificiilor şi amenajărilor noi şi celor reconstruite, precum şi la
implementarea unor tehnologii noi ce influenţează negativ starea terenurilor, vor fi
luate măsuri în vederea protecţiei lor, de comun acord cu organele de protecţie a
mediului.

121. Darea în exploatare a obiectelor şi aplicarea tehnologiilor care nu asigură protecţia adecvată a terenurilor contra alunecărilor de teren, degradării sau distrugerii sunt interzise.

122. Amplasarea obiectelor care influenţează negativ starea terenurilor se va efectua pe baza unor argumentări ecologice speciale, va fi coordonată cu deţinătorii de terenuri adiacente, cu organele de protecţie a mediului şi, după caz, cu alte organe abilitate.

123. În scopul stimulării economice, ?n comun cu organele centrale de
specialitate, vor fi identificate posibilităţile în care poate avea loc:

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

**VIII. Control şi responsabilităţi**

124. Administraţia publică locală, prin intermediul specialistului ?n regimul funciar şi altor servicii, de comun accord cu alte autorităţi publice competente, vor asigura controlul asupra respectării legislaţiei funciare şi iniţierea măsurilor
necesare care ar asigura folosirea raţională a terenurilor şi protecţia acestora
indiferent de destinaţie, categoria de folosinţă şi forma de proprietate asupra
acestora.

125. ?n cazurile prevăzute de legislaţia în vigoare, persoanele cu funcţii de răspundere, persoanele fizice sau juridice vinovate de încălcarea legislaţiei funciare, a dreptului de proprietate a oraşului asupra terenurilor (ocuparea nelegitimă a terenurilor şi altor bunuri imobile proprietate a oraşului etc.), a normelor de urbanism şi altor reglementări legale vor fi atrase la răspundere disciplinară, civilă, administrativă sau penală, după caz.

126. Faptul folosirii terenului liber de construcţii de către beneficiar, până la ?nregistrarea de stat a dreptului de proprietate, locațiune/arendă funciară, folosinţă, sau până la stabilirea hotarelor terenului în natură (pe loc), prin semnarea actului corespunzător, se califică drept ocupare nelegitimă a terenului, cu aplicarea sancţiunilor în conformitate cu legislaţia.

**IX. Dispoziţii finale**

127. Administraţia publică locală a or. Orhei va asigura:

1. executarea deplină a lucrărilor de identificare a terenurilor proprietate a oraşului, clasare a acestora pe domenii public/privat, precizarea hotarelor spaţiilor verzi din or. Orhei şi de înregistrare a dreptului de proprietate ?n Registrul bunurilor imobile, concomitent cu obţinerea în aceste scopuri a resurselor corespunzătoare;
2. actualizarea datelor cadastrului funciar orăşenesc şi crearea unei baze de date cu privire la terenurile proprietate a UAT, inclusiv pentru monitoringul fondului funciar orăşenesc;
3. identificarea terenurilor proprietate a oraşului ocupate nelegitim, inclusiv a terenurilor ocupate prin extinderea ilegală a suprafeţelor atribuite în folosinţă, locațiune/arendă funciară sau în proprietate, prin construcţii neautorizate, în mod prioritar a celor din interiorul cartierelor din centrul orasului Orhei, reconstituirea dreptului de proprietate a oraşului asupra acestora şi atragerea la răspundere a persoanelor vinovate.

128. Casele de locuit individuale şi alte bunuri imobile proprietate privată înregistrate ?n registrul bunurilor imobile, amplasate ?n hotarele spaţiilor verzi
incompatibile cu destinaţia functională a acestora, precum și ?n zone de protecție, urmează a fi supuse exproprierii pentru cauză de utilitate publică, concomitent cu obţinerea ?n aceste scopuri a resurselor corespunzătoare.

129. Primăria or. Orhei va întreprinde măsuri, în modul stabilit de lege, în scopul identificării şi valorificării terenurilor proprietate a UAT libere, destinate construcţiilor urbane, în vederea realizării proiectelor de interes major al oraşului Orhei, după caz, cu exproprierea sau retragerea terenurilor pentru cauză de utilitate publică.

130. ?nventarierea, identificarea, formarea, ?nregistrarea şi monitoringul resurselor funciare orăşenești se vor efectua din contul mijloacelor bugetului local, precum şi din mijloace extrabugetare, în modul şi termenele stabilite de lege.

131. Litigiile dintre persoanele fizice şi juridice, care nu pot fi soluţionate amiabil de către administraţia publică a or. Orhei, la cererea persoanelor interesate, se soluţionează potrivit legislaţiei de către instanţa de judecată competentă în modul stabilit.

132. După finalizarea lucrărilor de stabilire a relaţiilor funciare, executantul acestora va plasa toate documentele aferente ?n mаре cu şină, numerotând filele, şi le va transmite în arhiva administrației publice locale într-un termen de zece zile lucrătoare. În cazul în care documentul funciar urmează a fi înregistrat de către beneficiar în registrul bunurilor imobile, dosarul se va transmite ?n arhivă, după remiterea acestuia de la înregistrare. Actele ulterioare se numerotează suplimentar în dosarul funciar, cu respectarea cronologiei.

133. Prezentul Regulament intră în vigoare după aprobare de către Consiliul orăşenesc Orhei şi poate fi abrogat, modificat sau completat prin decizia Consiliului orăşenesc Orhei.

SECRETAR AL CONSILIULUI