**PROECT**

 Anexă

 la decizia Consiliului orăşenesc Orhei
 № \_\_\_\_ din \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015

**REGULAMENTUL**

privind gestionarea resurselor funciare ale oraşului

I. Dispoziţii generale

A. Noţiuni principale

B. Dispoziţii comune

II. Competenţele administraţiei publice orăşeneşti în domeniu

III. Gestionarea terenurilor proprietate a Primăriei din domeniul public

IV. Gestionarea terenurilor proprietate a Primăriei din domeniul privat

**Secţiunea 1.** Gestionarea terenurilor destinate construcţiilor

 A. Atribuirea înproprietate 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 orăşeneşti (în
continuare - Regulamentul) este elaborat în conformitate cu prevederile Cartei
Europene a Autonomiei Locale din 15.10.1985, Codului funciar nr. 828-XII din
25.12.1991, Codului civil nr. 1107-XV din 06.06.2002, Legii privind terenurile
proprietate publică 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. În sensul prezentului Regulament, noţiunile de mai jos vor avea următoarea semnificaţie:

Fond Funciar – toare terenurile indifferent de destinaţie şi de proprietate, constituie fondulfunciar.

***terenuri fondului de rezervă -*** sunt 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.

Terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează, nu pot fi instrainate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune.

 ***- 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*** *—* terenuri aferente clădirilor în care se desfăşoară activitatea Consiliul orăşenesc şi aparatului administraţiei unităţii teritoriale, instituţiile publice, biblioteci, muzee, spitale etc., terenuri de domeniul privat al UAT – terenuri neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, înclusiv cele aferente construcţiilor nefinalizate, precum şi terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile nelocuibile date în locaţiune, dacă nu fac parte din domeniul public.

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

***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;

***Clădirele şi construcţiile solid legate de pământ*** – orice construcţie ridicată pe pământ sau în pământ, care aderă la pământ (prin fundament, piloni, stîlpi nu poate fi mutată din loc în loc), durată construcţiei nu are important;

***Construcţii cu character 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 character provizoriu fac parte: chioşcuri, gherete, pavilioane, cabine, corpuri şi panouri de afişaj, copertine, pergola sau alte obiecte similare.

***terenuri proprietate a UAT din domeniul privat*** *-* 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;

 Clădirile şi construcţiile solid legate de pământ – orice construcţie ridicată pe pământ sau în pământ, care aderă la pământ (prin fundament, piloni, stilpi nu poate fi mutată din loc în loc). Durată construcţiei nu are important.

***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, industrială şi cu alte destinaţii;

***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; 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 obiectivile şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic, obiectivele privatizate sau supuse vânzării – cumpărării obiectivele private, precum şi construcţiile nefinalizate.

***teren ocupat abuziv*** *-* teren/parcelă proprietate a UAT ocupat/ă fără nici un drept, în întregime sau în parte, de persoane fizice sau juridice. În urma lucrărilor de identificare 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.

***teren aferent la vânzare-cumpărare –*** suprafaţa de teren pe care sunt amplasate nemiglocit obiectivele şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic, obiectivele privatizate sau supuse vânzării-cumpărării, obiectivele private, precum şi construcţiile nefinalizate.

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

***Сondaminiu –*** complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite şi blocurile (blocul) de locaţiune, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte constituind locuinţele, încăperile cu alta destinaţie decît aceea de locunţă, se afla în proprietate privată, de stat, sau UAT, iar restul este proprietate comună indiviză.

***Asociaţie de coproprietari în condaminiu –*** organizaţie a proprietarilor de locuinţe care s-au asociat pentru administrarea, întreţinerea şi exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condaminiu.

***Spaţiu verde –*** sistem armonizat architectural, format din elemente ale complexelor piesagistice, întravilane şi extravilane ale localităţilor urbane, piesaje natural, 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 froricală 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;

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

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

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

***Separarea bunului imobil –*** modalitatea de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părţi din bunul imobil înregistrat.

***Divizarea bunului imobil –*** modalitatea de formare a unor bunuri independente prin împărţirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună, înregistrat şi încetarea proprietăţii comune.

***Comasarea bunurilor imobile –*** modalitatea de formare a unui bun imobilprin unirea a două sau mai multor bunuri imobile înregistrate avînd hotare comune, inclusiv hotare ce trec pe peretele comun, aparţinînd unuia şi aceluaş proprietar, sau aflîndu-se în proprietatea comună a aceloraş persoane, la cererea lor.

**B. Dispoziţii comune**

 3. Prezentul Regulament stabileşte scopul, principiile de gestionare a resurselor funciare, al UAT modul de implementare a legislaţiei şi competenţele autorităţilor publice locale de nivelul I 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 publice, 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 proprietatea oraşului Orhei în interesul populaţiei UAT, în limitele şi modul stabilit de lege, alte acte normative şi de prezentul Regulament.

 ***Amenajare a teritoriului*** – complex de activităţi pentru coordonarea politicii economice, sociale, cultural 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 social şi cultural 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 si se face etapizarea acţiunilor 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 documentilor 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 prevazute 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.

 ***Zona 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.

 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 orăşenesc, promovarea unei dezvoltări durabile a UAT;
5. egalitatea juridică a dreptului de proprietate a UAT şi a dreptului de

proprietate privată asupra terenurilor;

f) folosirea contra plată a terenurilor proprietate a UAT 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 orăşeneşti despre transmiterea terenului în locaţiune sau înstrăinare (vânzare-cumpărare) a terenurilor proprietate a UAT 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 Orhei din domeniul public (terenuri proprietate exclusivă a UAT a căror înstrăinare/privatizare este interzisă);

 b) terenurile proprietate a UAT din domeniul privat (terenuri pasibile înstrăinării 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 sau vânzarea-cumpărarea terenurilor obiectelor privatizate a UAT, precum şi prin activităţile de tragere la răspundere a persoanelor vinovate de nerespectarea sau incălcarea legislaţiei funciare (în continuare - gestionarea resurselor fiinciare).

9. Gestionarea resurselor funciare a 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 a oraşului, în conformitate cu prevederile documentaţiei de urbanism.

10. În procesul atribuirii în folosinţă locaţiune funciară, sau în proprietate grevări a terenurilor proprietate UAT, inclusiv în cazul adjudecării terenurilor lalicitaţie sau concurs, în cazul existenţei la faţa locului sau 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 raportului de evaluare a terenurilor, perfectat de Camera de Comerţ şi industrie (în continuare metodologia de evaluare), 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, în 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-1 reprezintă terenurile respective, utilitatea publică, interesele populaţiei orăşenesc etc.) se reglamentează conform legislatiei

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

 14. Plata de locaţiune 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 infrastructură) conform metodologiei de evaluare.

 15. Plata de locaţiune funciară a terenurilor proprietate a UAT aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor destinate exploatării garajelor pentru automobilele personale, inclusiv în cadrul cooperativelor respective, constituie 5 % din preţul normativ al pământului. Deţinătorii de garage pe teritoriul or. Orhei sunt obligaţi se încheie contracte de folosinţă funciară.

 16. Plata de locaţiune 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. Deţinătorii ale obiectivelor menţionate sunt obligaţi se încheie contracte de folosinţă funciară.

17. Plata de locaţiune 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 normative al terenului.

18. Plata pentru locaţiune funciară terenurilor proprietate a UAT de pe lângă casele de locuit (terenuri) care nu pot fi transmise în 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 locaţiune 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 posesie (în folosinţă).

1. Cu excepţia prevederilor pct. 15 şi 17, autoritatea deliberativă a oraşului Orhei poate stabili, după caz, о altă plata de locaţiune 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 în fiecare caz.
2. Se stabileşte că în cazul în care proprietarii obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au contract de locaţiune funciară terenurile aferente din contul terenurilor UAT sau care se eschivează de la prelungirea termenului de locaţiune funciară a terenurilor utilizate, în modul şi termenul stabilite de prezentul Regulament (se eschivează de la legalizarea relaţiilor funciare), să se încaseze 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 locaţiune 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 locaţiune funciară sau de vânzare-cumpărare.

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

22. Gestionarea resurselor funciare orăşeneşti se va efectua, conform
competenţi stabilite de legislaţie, de către Consiliul orăşenesc Orhei, primarul
oraşului Orhei, autoritatea administraţiei publice orăşeneşti.

23. 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 locaţiune funciară prin licitaţie funciară, în condiţiile Regulamentului cu privire la organizarea licitaţiilor şi concursurilor funciare;
2. stabilirea relaţiilor funciare de locaţiune 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 vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor private, inclusiv nefinalizate, în condiţiile Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat de Guvern;
5. transmiterea terenurilor în folosinţă gratuită întreprinderilor, instituţiilor şi organizaţiilor orăşenesc (art. 15 din Codul funciar);

f) atribuirea terenurilor în folosinţă gratuită, fără drept de vânzare - 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;

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 în fondul locativ);

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

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

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

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

1. Autoritatea executivă a administraţiei publice locale Primarul Orhei, în 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.

 25. Serviciul în relaţii funciare:

a) va asigura executarea Deciziei Consiliului Orăşenesc cu privire la plăţile pentru folosirea terenurilor aferente precum şi acţiunele de încăsare a plăţilor acestora;

b) serviciul urban perfectează şi coordonează cu deţinătorii de reţele edilitare sheme cu dimensiunile propuse schiţe care vor sta la baza formării bunurilor imobile;

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. În acest sens, Consiliul orăşenesc Orhei emite decizie cu privire la transmiterea terenurilor în proprietatea privată, iar Serviciul în relaţii funciare eliberează Exstrasul pentru a perfecta Titlul de autentificare a deţinătorilor de terenuri la OCT;
2. În termen de 3 luni pînă la expirarea termenului valabil a contractului de locaţiune, Consiliul orăşenesc Orhei emite Decizie cu privire la prelungirea termenului, după emiterea avizului favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului orăşenesc Orhei (pentru Urbanism), iar Serviciul în relaţii funciare perfectează actul corespunzător; în cazul avizului defavorabil al comisiei de specialitate, asupra chestiunii privind prelungirea termenului de locaţiune funciară se decide prin decizia Consiliului orăşenesc Orhei.

 Terenurile care sunt date în locaţiune funiciară proviziriu pe care sunt amplasate unele obiective construite conform proiectilor aprobate pot fi propuse spre vânzare la licitaţie cu restituirea cheltuielilor legate de demolarea lor, din contul sumelor obţinute în urma licitaţiei.

 În acestea cazuri condiţiile de vânzare a lotului prevăd suma pentru restituirea costului clădirilor (încăperilor) supuse demolării numai în cazul efectuării construcţiilor autorizate, pentru construcţiile neauterizate nu se aplică.

 Acestea terenuri pot fi propuse la licitaţii după elaborarea documentaţiei urbanistice cu planul general de urbanizm cu aprobarea de către Consiliul Orăşenesc Orhei.

1. avizarea documentaţiei de formare a terenurilor proprietate publică a statului, precum şi a altei documentaţii (dosare) funciare pentru aprobare ulterioară de către Guvern;
2. identificarea, delimitarea, formarea şi asigurarea înregistrării terenurilor proprietate 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;

k) elaborarea, întocmirea, perfectarea actelor şi proceselor-verbale privind ocuparea abuzivă a terenurilor proprietate 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) înregistrarea contractelor în locaţiune funciară.

o) contractelor de locaţiune funciară de folosinţa funciară altor contracte şi acte adiţionale acestora inclusiv în baza rezultatelor licitaţiei funciare cu strigare de Serviciul funciar al Primăriei or. Orhei.

 26. Primarul oraşului Orhei, în limitele competenţei, în procesul gestionării resurselor funciare, va asigura:

1. exercitarea supravegherii 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 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 licitaţiile funciare;

1. 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 vânzării - cumpărării;

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

j) transmiterea terenurilor înstrăinate sau locaţiune, în natură (la faţa locului) cu întocmirea actului de predare-preluare a terenului, după caz;

k) evidenţa şi perceperea mijloacelor financiare achitate în contul contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate a UAT, a plăţilor pentru obţinerea dreptului de locaţiune funciară a terenurilor, a plăţilor delocaţiune funciară a terenurilor, altor plăţi aferente, este efectuată de către specialistul pe vinituri a 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 locaţiune funciară a terenului;

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

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

 o) Analiza eficientei folosirii terenurilor de diferite categorii şi cu destinaţie specială;

 p) 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**

 27. 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.

 28. 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 vânzare - 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.

 29. Terenurile proprietate a UAT din domeniul public nu pot fi înstrăinate şi/sau vânzării - cumpărării în orice alt 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.

 30. 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 magistrate şi a colectoarelor);
3. sistem necentralizat de alimentare cu apă potabilă – instalaţii şi construcţii (fîntînă, izvor, sondă de foraj, fîntînă arteziană cu sau fără instalaţii de tratare etc.) de captare şi potobilizare a apei fără de distribuţie la locul de consum;
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 prevazute 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.

 31. Terenurile proprietate UAT din domeniul public pot fi atribuite în folosinţă întreprinderilor, instituţiilor, organizaţiilor orăşeneşti, precum şi în locaţiune funciară provizorie persoanelor în drept, pentru a le utiliza conform destinaţiei în limitele stabilite de lege, fără drept de vânzare - cumpărare.

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

 33. Depozitarea materialelor de construcţii pe teren public în cazul construcţiilor noi sau reconstrucţia celor vechi pe un termen de o lună se permite în baza Dispoziţei Primărului oraşului Orhei.

 34. Pînă la demararea construcţiilor noi persoanele fizice şi juridice obţin de la ÎM “Servicii Comunal Locative” Orhei certificatul cu îndicarea locului de transportare a solului exavat. Scopul decopertării solului fertil cu depozitarea de la şantierile de construcţii ale obiectivelor este amenajarea inverzirea, protecţia ameliorărea terenurilor urbane.

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

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 în domeniul public;

c) încetarea de fapt a utilităţii şi interesului public al bunului respectiv.

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

37. 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 proprietatea UAT din domeniul public şi utilizarea acestora contrar
destinaţiei serveşte drept temei pentru retragerea terenurilor respective şi tragerea la
răspundere a persoanelor vinovate.

38. 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,
întreprinderi 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 urbaneşi rurale", terenurile respective ale domeniului public se transmit beneficiarilor exclusiv în condiţii de locaţiune funciară provizorie sau superficie, fără drept de vânzare - cumpărare a acestora, cu condiţia acordului favorabil al autorităţii centrale pentru mediu.

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

40. Până la valorificarea conform planurilor urbanistice zonale sau de detaliu aprobate, terenurile folosite pentru parcari auto şi exploatarea garajelor auto, inclusiv constituite în cooperative de construcţie şi exploatare a acestora, se consideră aparţinând domeniului public, respectiv se vor transmite persoanelor în drept exclusiv în condiţii de locaţiune funciară folosinţă provizorie, fără drept de vânzare - cumpărare a pământului.

 41. Titularii dreptului de folosinţă 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. Cu perfectarea contractelor de folosinţă prelungirea cărorea poate fi efectuată print-un acord adioţional în baza cererii depuse de beneficiar. Terminul de dare în folosinţă funciară este până la un an. Până la amplasarea unităţii comerciale beneficiarul este necesar de obţine autorizaţie de amplasare.

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

 42. 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.

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

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

**Secţiunea 1. Gestionarea terenurilor destinate construcţiilor**

 45. 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.

 46. 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 locaţiune funciară, superficie, inclusiv prin intermediul licitaţiilor;
2. înstrăinate la preţ normativ sau prin vânzare-cumpărare la licitaţii.

 47. Terenurile destinate construcţiilor pot fi înstrăinate sau transmise în folosinţă, locaţiune 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.

 48. 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 locaţiune funciară a terenului aferent bunului privat; sau
2. să dobândească în proprietate terenul respectiv, prin vânzare-cumpărare la preţ normativ. Cu aplicarea coficientilor de amplasarea înginerească.

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

 50. În cazul dobândirii în proprietate a clădirii, construcţiei,
edificiului, încăperii de către mai multe persoane, acestea pot să cumpere sau, după caz, să încheie contract de locaţiune funiciară 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.

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

 52. În cazul în care în termen de о lună de la expedierea propunerii de cumpărare sau locaţiune funciară a terenului aferent, persoana care foloseşte terenul respectiv nu a depus о cerere de cumpărare sau locaţiune funciară a terenului, va încasa în mod unilateral plata pentru folosirea terenului aferent, egală cu 10 % din preţul normativ al pământului conform Deciziei Consiliului orăşenesc Orhei.

 53. 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), în scopul perceperii forţate a plăţii respective pentru folosirea terenului proprietate a UAT, cu penalităţile corespunzătoare.

 **A. Atribuirea în proprietate şi vânzarea - cumpărarea loturilor de pe lângă**

**casele de locuit**

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

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

 56. 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.

 57. 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.

 58. În 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, indicănd 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 hotărăre judecătorească, la cererea persoanei/persoanelor interesate.

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

 60. Terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, se transmit, în limita normelor de urbanism, iar dacă aceasta nu este posibil, 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 în care unul sau mai multe apartamente nu sunt privatizate, asemenea terenuri se formează ca terenuri proprietate a oraşului.

 61. 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".

 62. 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*

 63. În fiecare caz, serviciul funciar a 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 . Transmiterea loturilor de pe lângă casă, pânâ la eliberarea acestor terenuri de către persoanele care le ocupă, se interzice.

 64. În cazul în care în termen de treizeci de zile de la somaţia înaintată de către Serviciul funciar a autorităţii publice locale care a efectuat inventarierea terenului, proprietarii caselor de locuit nu înlătura posesia nelegitimă a terenurilor supranorma sus-menţionate, prin strămutarea gardurilor în mod corespunzător, se vor întreprinde acţiunile ce se impun potrivit legislaţiei în vederea eliberării terenurilor proprietate a oraşului ocupate nelegitim şi tragerea la răspuridere a persoanelor vinovate.

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

 66. Terenurile se transmit la faţa locului de către serviciul funciar cu întocmirea actului respectiv, la cererea persoanelor interesate. Punctele de cotitură ale hotarului se calculează în sistemul geodezic naţional de coordonate (MOLDREF-99).

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

 68. Terenurile aferente caselor de locuit individuale, asupra cărora lipsesc documentele doveditoare pentru suprafeţele deţinute legal, se vând proprietarilor caselor de locuit, la preţ normativ. Dimensiunile concrete ale terenurilor se vor stabili pornindu-se de la normele de urbanism şi regulile de construcţie în vigoare.

 69. Autoritatea administraţiei publice locale decide separarea terenurilor
aferente caselor de locuit doar în cazul în care terenul este divizibil, în baza
propunerii arhitectorului 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 stability de lege.

 70. La întocmirea titlului de autentificare a dreptului deţinatorului de teren se stabilesc, de regulă, hotarele generale (limitele şi hotarele terenului vor fi indicate în 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).

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

 72. Modul de întocmire, eliberare şi păstrare a titlurilor şi altor documente funciare este reglamentat în 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.

 73. 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)**

74.Dobândirea 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 în registrul bunurilor imobile.

 75. Asociaţia de coproprietari în condominiu depune în adresa autorităţii executive a administraţiei publice locale cererea de transmitere în 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).

 76. În termen de 30 de zile de la data adresării asociaţiei de coproprietari în condominiu, Serviciul funciar administraţiei publice locale, arhitectirul şef al oraşului, va 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 locaţiune funciară sau folosinţă) şi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

 77. Serviciul funciar va elabora în modul stabilit proiecrul 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.

 78. Gestionarii şi membrii condominiului au dreptul sa efectueze în 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.

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

 80. În cazurile în care terenurile aferente blocurilor locative se foloseau în condiţii de locaţiune funciară, contractul de locaţiune îşi înceteaza efectele din data adoptării deciziei Consiliului orăşenesc Orhei, fapt materializat într-un proces-verbal semnat de parţile contractului.

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

 82. 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.

 83. Persoanele juridice, altele decât asociaţiile de coproprietari specificate la pct. 82, care sunt proprietari ai blocurilor de locuit nefinalizate (în care nu a fost înstrăinată nici о locuinţă/încăpere) solicită locaţiune funiciară a terenurile aferente acestora până la legalizarea după membrii condominiului.

**C. Vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente**

**obiectivelor private**

 84. Privatizarea terenurilor proprietate a oraşului 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 terenurilor
aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern.

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

 86. La vânzarea terenurilor aferente arhitectul şef oraşului, Serviciul funciar va 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 Orhei. Terenurile aferente obiectivelor privatizate care sunt amplasate în zonele de protecţie a apelor, destinate dezvoltării reţelelor inginereşti şi necesităţilor publice, conform planului de amenajare a teritoriului unităţii administrativ – teritorial şi planului urbanistic general al localităţilor acestei unităţi, nu se supun vânzării-cumpărării.

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

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

 89. În cazul în 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 în vigoare. În asemenea cazuri, procedura de vânzare este completată/combinată cu procedura de formare a terenurilor aferente.

 90. 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.

 91. În cazul vânzării 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 în 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 în caz de litigiu, la cererea persoanei interesate, de către instanţa judecatorească.

 92. În cazul vânzării parţiale a construcţiei sau încăperilor proprietate a Primăriei din domeniul privat, acordul privind stabilirea cotelor-părţi din această construcţie şi, după caz, privind modul de folosire a terenului în numele titularului proprietăţii publice este semnat de către autoritatea executivă a administraţiei publice locale. În cazul în care partea ne vândută a construcţie sau încăperi nu este proprietate oraşului amplasată pe un teren proprietate a oraşului din domeniul privat, acordul privind stabilirea cotelor-părţi din această construcţie şi, după caz, privind modul de folosire a terenului este semnat de către autoritatea de stat proporţional imobilui.

 93. În cazurile în care în 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 în parte. Vânzarea 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 terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern, la tariful specificat la poziţia IV din anexa la lege.

 94. În cazul în care proprietarii sau coproprietarii unor construcţii sau încăperi cu destinaţie locativă, ce nu constituie blocuri, sunt persoane juridice, vânzarea 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.

 95. 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 terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern, precum şi ţinând cont de zonarea aprobată în funcţie de amplasarea şi amenajarea inginerească a terenului aferent.

 96. 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) central - 1,20; suburbie (zona periferică) - 1,06.

 97. Modul de achitare a preţului de vânzare-cumpărare a terenului se stabileşte de către autoritatea administraţiei publice în conformitate cu legea. De regulă, achitarea se stabileşte la о 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 %.

 98. 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.

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

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

**V. Gestionarea terenurilor nefuncţionale**

100.Gestionarea terenurilor nefuncţionale se întemeiază pe principiile eficienţei, legalităţii, operativităţii şi transparenţei administrării terenurilor proprietatea or Orhei.

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

 102. 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 vânzarea terenului aferent. Această prevedere se
aplică şi relaţiilor de locaţiune funciară a unor astfel de terenuri, dacă stabilirea relaţiilor de locaţiune a terenurilor aferente se efectuează concomitent.

 103. În cazul în care terenurile nefuncţionale identificate şi formate pentru a fi puse în valoare constituie terenuri suplimentare celor aflate deja în proprietate
privată, acestea pot fi alipite (combinate, comasate) la terenurile iniţiale prin
modificarea planului cadastral (configuraţiei) al acestora, 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).

 104. 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 locaţiune funciară provizorie, fără drept de vânzare - cumpărare, cu condiţia achitării, la momentul încheierii contractului de locaţiune funciară, a unei compensaţii pecuniare în cuantum de 10 % din valoarea terenului conform raportului de evaluare.

 105. Se interzice atribuirea terenurilor nefuncţionale:

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

 106. 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.

 107. 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 în circuitul agricol conform datelor cadastrului funciar;
3. trecerea din categoria de terenuri cu destinaţie specială în alte categorii de terenuri.

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

 109. 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.

 110. Schimbarea categoriilor de destinaţie a terenurilor din perimetrul oraşului Orhei, cu excepţia prevăzută de lege, se efectuează prin Hotărâre de Guvern, la propunerea Consiliului orăşenesc Orhei, în temeiul cererii proprietarului şi cu acordul autorităţii centrale pentru mediu (avizul favorabil al expertizei ecologice de stat), precum şi cu compensarea prealabilă a pierderilor cauzate în urma excluderii terenurilor din circuitul agricol de către persoanele fizice sau juridice interesate. În asemenea cazuri se asigură decopertarea stratului de sol fertil şi utilizarea lui pentru refacerea terenurilor degradate.

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

 112. 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**

 113. 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, preîntămpinarea retragerii neîntemeiate a terenurilor din circuitul agricol, protecţia lor contra efectelor antropogene nocive, precum şi regenerarea şi sporirea fertilităţii solurilor, productivităţii terenurilor destinate agriculturii şi silviculturii.

 114. 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:

- preîntămpinarea 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.

 115. Serviciul funciar a administraţiei publice locale, în comun cu alte servicii abilitate,va supraveghea modul în care deţinătorii de terenuri:

* organizează raţional teritoriul;
* ţin cont de măsurile recomandate împotrivă 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.

 116. 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.

 117. 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 influenţeaza negativ starea terenurilor, vor fi
luate măsuri în vederea protecţiei lor, de comun acord cu organele de protecţie a
mediului.

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

 119. 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.

 120. În scopul stimulării economice, în comun cu organele centrale de
specialitate, vor fî 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**

 121. Administraţia publică locală, prin intermediul Serviciul 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.

 122. În 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.

 123. Faptul folosirii terenului libere de construcţii de către beneficiar, până la înregistrarea de stat a dreptului de proprietate, locaţiune 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**

 124. Administraţia publică locală al 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 în 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 oraşului din domeniul public, 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, locaţiune 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.

 125. Casele de locuit individuale şi alte bunuri imobile proprietate privată
înregistrată în registrul bunurilor imobile, amplasate în hotarele spaţiilor verzi
incompatibile cu destinaţia functională a acestora, urmează a fi supuse exproprierii
pentru cauză de utilitate publică, concomitent cu obţinerea în aceste scopuri a
resurselor corespunzătoare.

 126. Primaria oraşului Orhei, va întreprinde măsuri, în modul stabilit de lege, în scopul identificării şi valorificării terenurilor proprietate a oraşului 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.

 127. Înventarierea, identificarea, formarea, înregistrarea şi monitoringul resurselor funciare orăşenesc se vor efectua din contul mijloacelor bugetului orăşenesti, precum şi din mijloace extrabugetare, în modul şi termenele stabilite de lege.

 128. Litigiile dintre persoanele fizice şi juridice, care nu pot fi soluţionate amiabil de către serviciile specializate ale administraţiei publice a or. Orhei, la cererea persoanelor interesate, se soluţionează potrivit legislaţiei de către instanţa de judecată competentă în modul stabilit.

 129. După finalizarea lucrărilor de stabilire a relaţiilor funciare, executantul acestora va plasa toate documentele aferente în mаре cu şină, numerotând filele, şi le va transmite în arhiva serviciului 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 în arhiva serviciului, după remiterea acestuia de la înregistrare. Actele ulterioare se numerotează suplimentar în dosarul funciar, cu respectarea cronologiei.

 130. 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