

GESTIONAREA TERENURILOR NEFUNCȚIONALE

**Autori: I. asist. Dumitru BOTNARU,
st. gr. CDI-1302 mast. Diana PERJU**

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** Currently in Chisinau are a lot of broken land which according to zoning plans or detailed to appear as independent objects, there is no clear evidence, and it is difficult to estimate the total area of their value as well as income that - I can provide the local budget from their effective management. Creating a database with information on these lands would also contribute to market development and increase imobiliaret estate transactions.*

***Cuvinte cheie:** terenuri nefuncționale, gestionare, vânzare-cumpărare, preț normativ.*

Gestionarea terenurilor nefuncționale se întemeiază pe principiile eficienței, legalității, operativității și transparenței administrării terenurilor proprietate municipală. Regula generală de gestionare a terenurilor nefuncționale este adjudecarea acestora contra plată (prin concurs sau la licitație) deținătorilor de terenuri adiacente.

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

Vânzarea-cumpărarea pământului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ, prin concurs sau la licitație. Pentru perfectarea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documente în care sînt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului.

Vânzarea terenurilor proprietate publică. Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat și terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege. Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. Terenurile proprietate publică pot fi vîndute atît persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cît și investitorilor străini, cu excepția terenurilor cu destinație agricolă și ale fondului silvic care se vînd numai persoanelor fizice și persoanelor juridice ale Republicii Moldova. Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea prețului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vânzare-cumpărare în rate, se achită cel puțin 50% din prețul terenului. Restul plății pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eşalonat pe o perioadă de pînă la 3 ani și se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcție de nivelul inflației calculat de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare pînă la data efectuării plății. În cazul neachitării plății în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plătește pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vînd la o plată unică.

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin. (2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în

domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă. În cazul vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului;

d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare și planul geometric al terenului la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

Conform legii Nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Prețul normativ al pământului constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potențialul natural și economic al acestuia, exprimate în valută națională. El se determină de către prezenta lege și se aplică în procesul realizării relațiilor funciare, indiferent de tipul de proprietate asupra pământului. Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului se stabilesc pentru o unitate convențională (grad-hectar), pe baza indicilor cadastrali (cantitativi și calitativi), conform anexei parte integrantă a prezentei legi, și se indexează, în funcție de rata inflației, de către Parlament, la propunerea Guvernului.

Prețul normativ al terenului cu destinația pentru construcție se calculează după formula :

$$P_n = S * B * T \quad (1)$$

Unde : P – prețul normativ;

S – suprafața;

T – tariful

$$P_n = 1 * 19873,34 * 65 = 1\ 291\ 767,1 \text{ (lei/ha)}; \text{ pentru un } 1 \text{ m}^2 = 129,17 \text{ lei};$$

Prețul de piață minim pentru primul semestru al anului 2014 era de la 1065 de lei pentru 1 m² în orașul Chișinău o bună gestionare a terenului și vânzarea terenurilor la licitații cât și prin intermediul negocierilor directe ar aduce un venit suplimentar în bugetul primăriei cât și la îmbunătățirea aspectului orașului din punct de vedere urbanistic.

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

Concluzii:

Identificarea terenurilor nefuncționale și înregistrarea în registrul bunurilor imobile conform legii Cadastrului bunurilor imobile va permite administrației publice locale să-și administreze eficient toate terenurile unității administrativ teritoriale ceea ce va impulsiona tranzacțiile pe piața funciară cu impact economic pozitiv asupra bugetului local, cât și va contribui la actualizarea informației cadastrului funciar municipal.

Bibliografie

1. Regulament privind gestionarea resurselor funciare municipale , anexă la decizia consiliului Municipal Chișinău nr.3/23 din 2 aprilie 2013
2. Legea nr 1308 din 25.07.1997 privind prețul normative și modul de vânzare – cumpărare a pământului.
3. Legea nr 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile