

HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA
Despre aprobarea Regulamentului provizoriu cu privire la
vînzarea-cumpărarea terenurilor

Nr.377 din 06.06.95

Monitorul Oficial al R.Moldova nr.36-37/284 din 07.07.1995

* * *

Abrogat: 09.04.1998

[Hotărîrea Guvernului nr.192 din 20.02.1998](#)

Guvernul Republicii Moldova H O T Ă R Ă Ş T E:

1. Se aprobă Regulamentul provizoriu cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor (se anexează).

[Pct. 2 abrogat prin [Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95](#)]

3. Preţul normativ al loturilor din componenţa întovărăşirilor pomilegumicole, ce se vor privatiza în anul 1995 conform [Hotărîrii Parlamentului Republicii Moldova nr.319-XII din 15 martie 1995](#) "Despre punerea în aplicare a Legii cu privire la Programul de stat de privatizare pentru anii 1995-1996" (Monitorul Oficial, 1995, nr. 24, art. 284), se va calcula reieşind din bonitatea medie a solurilor deţinute de fiecă întovărăşire pomilegumicolă.

4. Ministerul Agriculturii şi Alimentaţiei va prezenta Guvernului spre aprobare în termen de 20 zile regulamentul Serviciului de stat pentru reglementarea regimului proprietăţii funciare, precum şi regulamentul Băncii de Informaţii "Cadastru".

5. Ministerul Privatizării şi Administrării Proprietăţii de Stat, Ministerul Agriculturii şi Alimentaţiei, Ministerul Justiţiei, Ministerul Finanţelor şi Ministerul Economiei vor reexamina şi vor prezenta pînă la 1 august 1995 propuneri pentru unificarea bazei legislative şi normative a modului de vînzare (înstrăinare, impozitare şi estimare) a proprietăţii imobiliare.

PRIM-MINISTRU
AL REPUBLICII MOLDOVA Andrei SANGHELI

Anexă
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova nr.377
din 6 iunie 1995

REGULAMENTUL PROVIZORIU
cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor

I. Dispoziţii generale

1. Regulamentul provizoriu cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor (în continuare - Regulamentul) este elaborat potrivit Codului Funciar al Republicii Moldova, [Legii nr.302-XIII din 2 decembrie 1994](#) privind preţul normativ al pămîntului şi Legii cu privire la Programul de stat de privatizare pentru anii 1995-1996. Prezentul Regulament specifică şi reglementează modul de vînzare-cumpărare a loturilor de pe lîngă casă, loturilor din folosinţa întovărăşirilor pomilegumicole, terenurilor din componenţa municipiilor, oraşelor şi satelor, care sînt destinate construcţiilor, şi a cotelor de teren echivalent.

2. Vânzarea terenurilor o efectuează proprietarul în drept.

Proprietar se consideră persoana fizică sau juridică ce posedă titlul, eliberat de către organele administrației publice din teritoriu, care îi confirmă dreptul de proprietate asupra terenului în cauză. Vânzarea-cumpărarea terenurilor se va face cu condiția soluționării concomitente a tuturor aspectelor referitoare la construcțiile, instalațiile ingineresti, alte anexe și imobile, amplasate pe suprafețele în cauză.

3. Vânzarea-cumpărarea terenului se permite numai cu condiția ca acesta să fie folosit conform destinației. Nu se admite schimbarea destinației terenurilor de către cumpărători fără autorizarea organelor de stat, împuternicite cu atare competențe conform legislației în vigoare.

Prețul normativ al terenurilor se calculează de către organele administrației publice locale (conform datelor băncii "Cadastru").

4. Vânzarea-cumpărarea pământului poate fi efectuată la preț liber, inclusiv prin licitație.

5. Terenurile, pe care sînt amplasate case de locuit, anexe gospodărești, plantații multianuale, instalații ingineresti și alte bunuri imobiliare, pot fi înstrăinate (vîndute) concomitent cu înstrăinarea imobilelor aferente.

În acest caz prețul de vânzare a imobilului se va constitui din prețul terenului plus prețul bunurilor imobiliare, amplasate pe acest teren.

Prețul normativ al bunurilor imobiliare este evaluat de către biroul de inventariere tehnică.

6. Plata pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor se efectuează în lei.

Potrivit înțelegerii părților, suma datorată pentru privatizarea terenurilor de stat poate fi achitată integral sau eșalonată în rate egale pe cel mult cinci ani.

Modul de achitare a valorii terenului se stabilește de către organul administrației publice locale.

7. După achitarea deplină a valorii terenului privatizat, organul respectiv al administrației publice locale autentifică drepturile noului deținător asupra pământului.

În scopul imobilizării funciare, organul administrației publice locale va informa neîntîrziat inspectoratul fiscal teritorial despre schimbarea proprietarului terenului.

Cheltuielile pentru autentificarea dreptului asupra pământului sînt suportate de către noul proprietar.

8. Vânzarea-cumpărarea terenurilor din fondul de stat se efectuează în baza deciziei administrației publice locale.

Contractul de vânzare-cumpărare se autentifică de către organele notariale de stat în toate cazurile, exceptînd cazul cînd organele administrației publice locale vînd terenul în cauză unei persoane juridice.

9. Taxa de stat pentru înstrăinarea loturilor individuale de pe lîngă casă se calculează reieșind din prețul normativ total al imobilului, propus pentru vânzare-cumpărare, (cu excepția cazurilor de comerțalizare prin licitație, unde taxa se va calcula din prețul real oferit) și se achită de către cumpărătorul imobilului.

10. Mijloacele bănești, rezultate din vânzarea-cumpărarea loturilor întovărășirilor pomilegumicole și a terenurilor din componența municipiilor, orașelor și satelor destinate construcțiilor, se varsă la

bugetul de stat (50%) și cele locale (50%).

11. În baza analizei prețurilor concrete de vânzare-cumpărare, Banca de Informații "Cadastru" poate să propună modificarea tarifelor prețului normativ al pământului.

II. Cumpărarea-vânzarea loturilor din întovărășirile pomilegumicole

12. Cetățenii Republicii Moldova, membri ai întovărășirii pomilegumicole, care doresc să cumpere în proprietate lotul pe care-l dețin în folosință, depun la organul administrației publice locale, în teritoriul căreia este amplasată acea întovărășire pomilegumicolă, o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament, la care alătură adeverința de membru al respectivei întovărășiri, legalizată în modul stabilit.

13. Comisia funciară a organului administrației publice locale execută, în termen de 10 zile, conferirea adresei juridice a lotului răscumpărat și calculează prețul de vânzare, reieșind din suprafața lui și clasa de bonitare a pământului întovărășirii (lotului) în baza informației primite de la cîrmuirea întovărășirii pomilegumicole despre terenuri, iar de la Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului - despre bonitarea solurilor.

Datele nominalizate se introduc în borderoul de calcul al costului lotului din întovărășirea pomilegumicolă, în modul indicat în anexa nr. 2.

După achitarea mijloacelor corespunzătoare organul administrației publice locale adoptă decizia privind legalizarea dreptului de proprietate asupra terenurilor (eliberarea Titlului de autentificare a dreptului de proprietate) și înregistrarea proprietarilor loturilor pomilegumicole în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri.

Dacă după executarea lucrărilor geodezice suprafața lotului pomilegumicol se va dovedi a fi mai mare decît cea indicată de cîrmuirea întovărășirii pomilegumicole, Titlul de autentificare a dreptului de proprietate se va înmîna după achitarea plății suplimentare, dacă însă suprafața va fi mai mică, atunci primăria îi va restitui deținătorului lotului pomilegumicol suma ce depășește costul lotului.

[Pct. 13 în redacția Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95]

14. Borderoul de calcul pentru determinarea prețului de vânzare a lotului urmează să fie examinat și aprobat de către organul administrației publice locale.

15. Borderoul de calcul pentru determinarea prețului de vânzare a lotului servește drept bază pentru perfectarea contractului de cumpărare-vânzare a lotului (anexa nr.3).

16. Contractul de cumpărare-vânzare a lotului este perfectat de către reprezentantul organului administrației publice locale. Contractul de cumpărare-vânzare poate prevedea eșalonarea plății, cu condiția achitării unui avans de cel puțin 50% din prețul de vânzare.

17. Angajamentul de achitare în rate a sumei restante din prețul lotului se anexează la contract.

[Pct. 17 modificat prin Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95]

[Pct. 18 abrogat prin Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95]

[Pct. 19 abrogat prin Hot. Guv. nr.641 din 25.11.96]

20. Contractul de cumpărare-vînzare a lotului se perfectează în trei exemplare, din care:
unul se transmite cumpărătorului;
al doilea - vînzătorului;
al treilea - persoanei care îl autentifică notarial;
Vînzătorul înregistrează contractul în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri.

[Pct. 20 modificat prin Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95]

[Pct. 21 abrogat prin Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95]

22. După prezentarea documentului de achitare integrală a lotului, biroul de inventariere tehnică înregistrează loturile răscumpărate și clădirile aferene, predate în exploatare, ca proprietate imobiliară, ulterior înstrăinarea, donarea, testarea și schimbul lor urmînd să se facă numai integral.

23. În anul 1995 o familie are dreptul să cumpere de la stat la prețul de 50% din tariful stabilit numai un lot.

III. Vînzarea-cumpărarea loturilor de pe lîngă casă

24. Loturi de pe lîngă casă se consideră terenul aferent, ocupat de case și anexe gospodărești, terenul pentru deservirea lor, precum și terenurile grădinilor din intravilanul localității, atribuite cetățenilor conform legislației în vigoare.

În municipii, loturile de pe lîngă casă includ terenurile repartizate pentru construcția și exploatarea caselor de locuit particulare (privatizate).

25. Proprietar al lotului de pe lîngă casă este considerată persoana care l-a primit conform legislației în vigoare și care deține titlul prin care i se autentifică dreptul său de proprietar.

26. Proprietarul lotului de pe lîngă casă are dreptul de a-l înstrăina, inclusiv prin licitație la preț liber, atît persoanelor fizice și juridice ale Republicii Moldova, cît și statului.

Proprietarii ai loturilor de pe lîngă casă pot deveni posesorii caselor privatizate și ai celor construite.

Organul administrației publice locale eliberează titlul de proprietate asupra pămîntului numai după preluarea în exploatarea casei de locuit.

27. Autentificarea dreptului de proprietate asupra loturilor de pe lîngă casele existente se efectuează ținîndu-se cont de planul general de dezvoltare a localității. Nu se supun privatizării loturile situate în zonele de demolare și zonele de protecție sanitară ale întreprinderilor, rețelelor de comunicații și obiectivelor ingineresti, loturile pe lîngă casă care se află în folosința comună a cîtorva proprietari ai unei case de locuit și terenurile, în care sînt amplasate cîteva blocuri și care nu pot fi divizate pentru exploatare separată a caselor dat fiind specificul amplasamentului.

28. Nu se admite vînzarea-cumpărarea loturilor aflate în folosința temporară a cetățenilor, precum și a terenurilor cu suprafețe supranorme cu excepția celor care, conform planului de dezvoltare a localității, nu pot fi folosite în alte scopuri și celor care, din lipsa căilor de acces nu pot fi repartizate altor deținători.

În atare caz, organul administrației publice locale poate vinde acest teren persoanei fizice care îl are în folosință la un preț care nu va fi mai mic decît prețul normativ al pămîntului.

29. Prețul normativ al lotului de pe lângă casă este calculat reeșind din suprafața propusă vânzării-cumpărării, bonitatea solului, exprimată în grade, și din tarifele legal aprobate pentru determinarea prețului normativ al pământului.

IV. Vânzarea-cumpărarea terenurilor ocupate de construcții sau destinate construcțiilor din intravilanul localităților

30. În municipii, orașe și sate terenurile destinate construcțiilor se consideră terenurile pe care sînt amplasate construcțiile și amenajările și cele pe care urmează să fie construite case, clădiri de menire social-culturală, industrială și de altă destinație.

31. Dreptul de a cumpăra de la stat și, respectiv, de a vinde terenuri, ocupate de construcții sau destinate construcțiilor în municipii, orașe și sate, îl au persoanele fizice și juridice din Republica Moldova și investitorii străini.

32. Terenurile din proprietatea statului, ocupate de construcțiile statului, se vînd concomitent cu sau după privatizarea obiectelor de stat persoanelor juridice care au obținut dreptul de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe ele, cu excepția terenurilor aferente caselor de locuit.

33. Terenurile, pe care sînt amplasate obiective privatizate fără nici o pondere a capitalului de stat și care conform planului general al localității nu sînt supuse strămutării sau demolării, pot fi vîndute la prețul stabilit de către organele administrației publice locale.

Prețul terenurilor din intravilanul municipiilor, ocupate de construcții, și al loturilor constituite din soluri nefertile se calculează reieșind din indicii cadastrali medii ai terenurilor agricole municipale, locul amplasării, gradul de poluare, suprafața și forma lotului, accesul la căile de comunicații, amenajarea terenului etc.

34. Terenurile amplasate în zonele de protecție sanitară a întreprinderilor pot fi vîndute numai acestor întreprinderi, fără dreptul de a amplasa în ele obiective care ar schimba indicii zonei de protecție.

35. Nu se admite vânzarea-cumpărarea terenurilor din zonele de protecție a apelor, destinate pentru dezvoltarea rețelelor ingeneresti și pentru terenurile publice.

36. Terenurile din proprietatea statului, pe care sînt amplasate case de locuit, ce urmează să fie demolate conform planului general de dezvoltare a localității, pot fi înstrăinate în scopul construcției de obiective numai după asigurarea locatarilor cu spațiu locativ, în modul stabilit de lege.

37. Se permite vânzarea-cumpărarea terenurilor din fondul de rezervă libere sau ocupate de construcții, către persoane fizice sau juridice la prețul normativ al pământului, cît și la preț liber prin licitație.

V. Vânzarea-cumpărarea cotelor de teren echivalent

38. Proprietarii cotelor de teren echivalent, după ce primesc titlul de autentificare a proprietății, au dreptul să le vîndă membrilor unității agricole sau unității agricole în modul stabilit (în perioada 1 noiembrie - 1 martie a fiecărui an).

39. Prețul normativ de vânzare-cumpărare a cotei de teren echivalent a întreprinderii agricole se calculează reieșind din suprafața, nivelul de fertilitate, exprimat în grade la momentul vânzării-cumpărării, și tarifele aplicate la calcularea prețului normativ.

40. Noii proprietari ai cotelor de teren echivalent, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial, sînt înregistrați în această calitate în documentele organelor administrației publice locale, iar dreptul de proprietar le este confirmat prin titlul (certificatul) respectiv.

Anexa nr. 1
la Regulamentul cu privire la
vînzarea-cumpărarea terenurilor

Primăriei _____
(denumirea localității)
de la cetățeanul Republicii Moldova

(numele de familie, prenumele)
domiciliat permanent pe adresa

tel. domiciliu _____

C E R E R E

Rog să-mi permiteți privatizarea lotului, pe care-l dețin în folosință în calitate de membru al întovărășirii pomilegumicole

(denumirea întovărășirii)

Mă oblig să achit prețul de vânzare a lotului integral (eșalonat, în rate anuale egale a cîte) _____ lei pînă la data de _____ 199 ____

Data _____
Semnătura solicitantului _____

Antetul întovărășirii și data eliberării

A D E V E R I N Ț Ă

Se adeverește prin prezenta că cetățeanul _____

(numele de familie, prenumele)
este membrul întovărășirii pomilegumicole _____
_____ și că i-a fost atribuit
(denumirea întovărășirii și localitatea)
în folosință un lot cu suprafața totală de _____ m.p.

Cetățeanul _____ și-a achitat taxa
(numele de familie, prenumele)
de înscriere, taxa de membru, impozitele și taxele cu destinație specială.

Președintele întovărășirii

L.Ş.

(semnătura în clar)

Contabilul _____
(semnătura în clar)

Anexa nr. 2
la Regulamentul provizoriu
cu privire la vânzarea-cum-
părarea terenurilor
BORDEROUL DE CALCUL
al preţului unui teren din întovărăşirea
pomilegumicolă
" _____ "

1. Cetăţanul _____
(numele de familie, prenumele)
2. Adresa lotului (enumerarea adiacenţelor) _____
3. Suprafaţa lotului _____ m.p.
4. Suprafaţa terenului întovărăşirii, total _____ m.p.
5. Numărul total al loturilor din întovărăşire, total _____ loturi
6. Bonitatea medie a pământului întovărăşirii _____ grade
7. Preţul normativ al unui grad-hectar _____ lei
8. Preţul normativ al unui metru pătrat din componenţa lotului
în cauză (p.6 x p.7)
----- lei
10000
9. Preţul normativ al lotului (p.8 x p.3) _____ lei
10. Preţul de vânzare _____ lei

Preşedintele întovărăşirii
pomilegumicole _____

Primarul comunei
(municipiului, oraşului) _____
(semnăturile în clar)

[Anexa 2 în redacţia Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95]

Anexa nr. 3
la Regulamentul provizoriu
cu privire la vânzarea-cum-
părarea terenurilor
C O N T R A C T
de vânzare-cumpărare a lotului

(data, luna, anul, cu litere)

Municipiul, oraşul, satul _____
Noi, subsemnaţii _____
(denumirea organului)

(numele de familie, prenumele)

în persoana reprezentantului _____
(funcţia)

denumit în continuare "Vînzător", şi _____

(denumirea persoanei fizice sau juridice)

denumit în continuare "Cumpărător", am încheiat următorul contract.

1. Vînzătorul a vîndut, iar cumpărătorul a cumpărat în proprietate
lotul _____
(adresa, amplasamentul,

enumerarea adiacențelor)

(suprafața totală)

2. Prețul de vînzare a lotului este stabilit în sumă de _____ lei

(suma cu litere)
La încheierea prezentului contract, Cumpărătorul a achitat _____ %
din prețul de vînzare a lotului în sumă de _____ lei
(suma cu litere)
care a fost depusă _____
(unde, cui și forma de plată)

Restul sumei _____ se va achita eșalonat, în rate egale
pe parcursul a _____ ani, începînd cu luna care urmează după
încheierea contractului de cumpărare-vînzare a lotului.

Pentru asigurarea plății în rate, Cumpărătorul semnează concomitent
și un angajament, care este parte integrantă a contractului, privind
achitarea acestei sume în rate egale a cîte _____ lei pe
lună (trimestru). (cu litere și cifre)

3. Datoriile se încasează pe cale extrajudiciară, în baza
formularului executoriu al organelor cu funcții de notariat.

4. Cumpărătorul obține dreptul de proprietate (posesiune, folosință,
beneficiare) asupra lotului din momentul eliberării de către organul
administrației publice locale a Titlului de autentificare a dreptului
deținătorului de teren și înregistrării în registrul cadastral al
primăriei.

5. Cumpărătorul este obligat să întrețină în bună ordine obiectivele
de menire publică.

6. Cumpărătorul se obligă:
să achite la timp impozitul pentru imobil și impozitul funciar;
să nu înstrăineze neautorizat cote din lot;
să nu construească pe lot obiecte neautorizate.

7. Prezentul contract este întocmit în 3 exemplare, din care:
unul rămîne la Cumpărător, al doilea - la Vînzător, al treilea - la
persoana care execută gestiunea notarială.

Vînzătorul _____
(semnătura)

Cumpărătorul _____
(semnătura)
L.Ș.

Părțile au semnat contractul în prezența mea. Părțile au fost
identificate. Capacitatea de acțiune, viza de reședință și cetățenia au
fost verificate _____
(numele (denumirea) cumpărătorului)

(funcția,numele de familie și prenumele persoanei, care a

executat gestiunea notarială).

Taxa de stat încasată _____ lei

(semnătura în clar)

Trecut în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri (cotelor de teren echivalent) nr. _____.

L.Ș.

[Anexa 3 în redacția Hot. Guv. nr.756 din 06.11.95]

Anexă
la contractul de vânzare-cumpărare
a terenului

ANGAJAMENT

de achitare în rate a sumei restante din prețul terenului

1. _____ cumpără
(denumirea persoanei fizice sau juridice)
în proprietate privată lotul situat pe adresa _____
_____ cu plată în
rate egale, eşalonată pentru _____ ani, și îmi asum
obligația față de _____ să acit suma
(denumirea vânzătorului)
restantă din prețul lotului cumpărat în rate.

2. La încheierea contractului de vânzare-cupărare a lotului, am depus
la contul de decontare numărul _____ în _____
_____ suna de _____ lei care
(denumirea organizației)
constituie _____% din prețul de vânzare.

3. Mă oblig să achit suma restantă de _____ lei
(cu litere)
lunar (trimestrial) pe parcursul a _____ ani la
(cu litere)
contul de decontare numărul _____
(denumirea organizației)
în rate egale, începînd cu luna _____ 199__ a cîte
_____ lei în lună (trimestru).
(cu litere)

4. Dacă nu voi achita datoria în termen, mă oblig să plătesc, în
conformitate cu Codul civil, o penalitate lunară și anuală din suma
neachitată.

5. Prezentul angajament este întocmit în trei exemplare: unul se află
la biroul notarial, al doilea - la Vânzător, al treilea - la Cumpărător.

" " _____ 199__ " " _____ 199__

(semnătura Cumpărătorului)

(semnătura Vânzătorului)

Prezentul angajament esta autentificat de mine _____
(numele de
_____ notar de stat la biroul notarial din
familie, prenumele)
or. _____

Cumpărătorul _____

(denumirea Cumpărătorului)

a semnat angajamentul în prezența mea. Am identificat persoana și
capacitatea ei, de acțiune și am verificat împuternicirile
reprezentantului.

Înregistrat cu nr. _____

Taxa de stat încasată _____ lei

Notariul _____

(semnătură în clar)

L.Ș.