



## CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

### DECIZIE

nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_

Cu privire la privatizarea și darea în locațiune a terenului aferent obiectivului privat din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8 Societății pe acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC” întru executarea hotărârii de judecată irevocabile.

Având în vedere cererea de cumpărare a terenului aferent depusă de către Societatea pe acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC” (codul fiscal 1002600026999), informația din Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0100206002, soluția urbanistică privind stabilirea hotarelor terenului aferent, elaborată de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, specificată în planul de situație a terenului, Hotărârea Judecătorei Chișinău din 26 iunie 2017 (dosarul nr. 3-2006/16) menținută în vigoare prin deciziile Curții de Apel Chișinău din 29 ianuarie 2019 (dosarul nr. 3a-1787/18) și Curții Supreme de Justiție din 31 iulie 2020 (dosarul nr. 3ra-4/20), în temeiul art. 9 alin. (3) lit. b), art. 53 alin. (3) lit. b) din Legea nr. 121/2007 „Privind administrarea și deetizarea proprietății publice”, art. 4 alin. (9) și anexei la Legea nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008, art. 14 (2) lit. b) - lit. e), art. 19 (4) și art. 77 (2) din Legea nr. 436/2006 „Privind administrația publică locală” și art. 6 alin. 1), 2) pct. 3 lit. d) din Legea nr. 136 /2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, Consiliul Municipal Chișinău DECIDE:

1. Se actualizează datele cadastrale privind suprafața și configurația terenului domeniului privat municipal, cu numărul cadastral 0100206002, și cel al domeniului public municipal cu numărul cadastral 0100206006, conform planului-anexă, în legătură cu precizarea hotarelor comune cu terenurile domeniului public, cu numerele cadastrale 0100206254, 0100206255, 0100206256 și 0100206257.

2. Se stabilesc suprafața și hotarele terenului necesar pentru utilizare în procesul tehnologic, aferent obiectivului privat (centru comercial) din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8, în limitele specificate în planul-anexă (lotul nr. 1).

3. Se acceptă vânzarea terenului (lotul nr. 1, conform planului-anexă), cu numărul cadastral 0100206002, aferent obiectivului privat din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8, cu suprafața de 1,2863 ha, la prețul normativ de 2 691 792 lei, Societății pe acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC”, cu condiția servituții de înălțime instituite.

4. Se dă în locațiune, pe o perioadă de cinci ani, provizoriu, fără drept de privatizare, Societății pe acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC”, lotul de pământ nr. 2, nr. cadastral 0100206006, din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8, cu suprafața de 0,2138 ha, pentru amenajare complexă și parcare automobilelor, fără drept de îngrădire, conform planului-anexă.

5. Se instituie servitute de înălțime asupra sectorului din lotul nr. 1, specificat în planul anexă, potrivit căreia cumpărătorul nu va avea dreptul de a construi deasupra terenului (solului).

6. Cumpărătorul se obligă:

6.1. Să achite plata pentru folosirea terenului aferent până la intrarea în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare.

6.2. Să încheie contractul de vânzare-cumpărare pe care îl va autentifica notarial în modul stabilit de legislație, după achitarea prețului terenului la o plată unică.

6.3. Să încheie contractul de locațiune a lotului nr. 2 (chiria egală cu 2% din prețul normativ al pământului, calculată conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobate prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013).

6.4. Să solicite Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, în termen de 3 luni de la data autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului, trecerea deținătorilor de teren în Registrul cadastral.

6.5. Să asigure accesul liber serviciilor municipale de resort pentru exploatarea și deservirea rețelelor tehnico-edilitare.

6.6. Să achite impozitul pe bunurile imobiliare.

6.7. Să efectueze amenajarea stradală conform unui plan aprobat de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și să organizeze parcare

pe lotul nr. 2, cu luarea în considerație a faptului de a nu se crea ambuteiaje și impedimente, în circulația rutieră pe str. Ismail.

6.8. La necesitatea dezvoltării infrastructurii de transport în această zonă, să elibereze pe cheltuiala sa lotul nr. 2, conform indicației Primăriei Municipiului Chișinău.

6.9. Să asigure pe cheltuiala sa perfectarea documentației cadastrale și înregistrare în Registrul bunurilor imobile a loturilor nr. 1 și nr. 2.

7. La folosirea terenului, cumpărătorului i se stabilesc următoarele grevări publice:

7.1. Asigurarea accesului necondiționat - reprezentanților serviciilor specializate în vederea deservirii, reconstruirii și reparării rețelelor tehnico-edilitare.

7.2. Respectarea strictă a normelor sanitare, antiincendiar și urbanistice.

7.3. Asigurarea accesului pentru instalarea pe teren a indicatoarelor de hotar și de geodezie.

7.4. Neadmiterea schimbării destinației terenului și edificării construcțiilor în lipsa autorizației de construire.

7.5. Îndeplinirea condițiilor servituții instituite.

8. Serviciul Fiscal de Stat va percepe impozitul pe bunurile imobiliare.

9. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va asigura:

9.1. Perfectarea și prezentarea spre semnare și autentificare notarială a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, cu includerea grevărilor publice, precum și a contractului de locațiune.

9.2. Operarea modificărilor respective în documentația cadastrală a terenurilor cu numerele cadastrale 0100206002, 0100206254, 0100206255, 0100206256 și 0100206257.

9.3. Prezentarea la Serviciul cadastral teritorial Chișinău a planurilor geometrice ale terenurilor municipale modificate corespunzător (numerele cadastrale specificate la subpct. 9.2), ținându-se cont de actualizarea datelor cadastrale.

10. Serviciului cadastral teritorial Chișinău, la cerere:

10.1. Va înregistra drepturile, inclusiv servitutea conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și contractului de locațiune, precum și va aviza în scris proprietarul de teren asupra grevărilor publice privind folosirea terenului.

10.2.Va opera modificări în documentația cadastrală a terenurilor cu numerele cadastrale specificate la subpct. 9.2, ținându-se cont de actualizarea datelor cadastrale.

11. Se abrogă prevederile referitoare la terenurile cu numerele cadastrale 0100206201 și 0100206255, din anexa la decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 4/15 din 13.05.2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru” (pozițiile nr. 1974 și respectiv 1997).

12. Prezenta decizie poate fi contestată cu cerere de chemare în judecată, depusă la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, municipiul Chișinău (str. Kiev, 3), în termen de 30 zile de la comunicare, în corespundere cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova.

13. Viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău va asigura controlul executării prevederilor prezentei decizii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR INTERIMAR  
AL CONSILIULUI MUNICIPAL**

**Adrian TĂLMĂCI**

## PLANUL LOTURILOR

Aferent obiectivului privat al:

**Societății pe acțiuni „Magazinul Universal Central„UNIC”**

**nr. 1 - în proprietate; nr. 2 - provizoriu, pentru amenajare complexă de utilitate publică,  
fără drept de îngrădire, întru executarea hotărârii de judecată irevocabilă**

situat în sectorul: **Centru, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8**

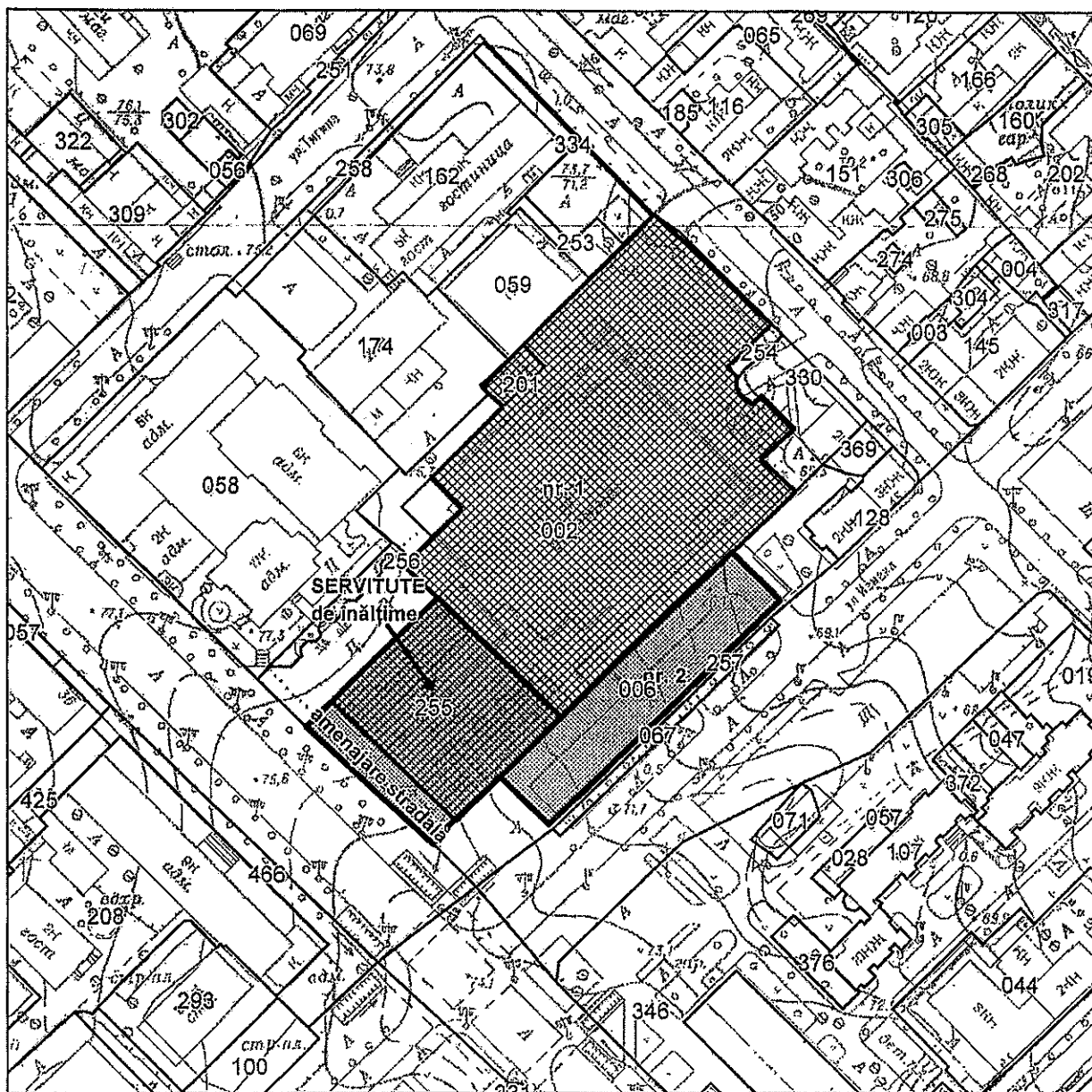
Aria loturilor: **nr. 1 – 1,2863 ha;**  
**nr. 2 – 0,2138 ha;**

COORDONAT:  
Șef al DGAURF

**Svetlana Dogotaru**

Scara: **1:1500**

Planșa: **67,55**



Șeful secției	<b>Igor Cristal</b>	
Specialist principal	<b>Vlad Cozma</b>	

Secretarul interimar al Consiliului

**Adrian Talmaci**

## NOTĂ INFORMATIVĂ

### *la proiectul de decizie*

**Cu privire la privatizarea și darea în locațiune a terenului aferent obiectivului privat din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8 Societății pe acțiuni „Magazinul Universal Central „UNIC” întru executarea hotărârii de judecată irevocabilă**

Prin încheierea executorului judecătoresc Doroftei Igor nr. 064-817/2020 din 28.10.20 a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu nr.3-2009/2016 din 26.06.2017 emis de Judecătoria Chișinău sediul Centru, prin care instanța de judecată a hotărât:

- 1. De a admite cererea de chemare în judecată depusă de către SA „Magazin Universal Central „UNIC”, împotriva Consiliului municipal Chișinău privind constatarea inacțiunilor și obligarea emiterii actelor administrative.*
- 2. De a constata neexaminarea în termen a solicitării reclamantei cu privire la privatizarea terenului și încheierea contractului de locațiune.*
- 3. De a obliga Consiliul mun. Chișinău de a transmite, ca rezultat al privatizării, în proprietatea SA „Magazin Universal Central „UNIC”, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 8.*
- 4. De a obliga Consiliul mun. Chișinău de a încheia cu SA „Magazinul Universal Central „UNIC”, contractul de locațiune a terenului cu nr. cadastral 0100206.006, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 8.*

Prin încheierea executorului judecătoresc Doroftei Igor nr. 064-817/2020 din 18.10.21 documentul executoriu a fost strămutat, iar executorul judecătoresc Pașa Nicolae a preluat executarea documentului executoriu prin actul de preluare nr.019-5886/21 din 19.10.2021.

Direcția Generală arhitectură, Urbanism și Relații funciare, în scopul executării documentului executoriu nominalizat a elaborat proiectul de decizie conform hotărârilor instanțelor de judecată și la expediat pentru includerea în

ordinea de zi la ședința Comisiilor de specializare, și ulterior la ședința Consiliului municipal Chișinău.

Pe data de 29.10.2021, în adresa Consiliului municipal Chișinău și în adresa Comisiei pentru construcție, arhitectură și relații funciare, precum și în adresa Primarului General al mun. Chișinău a fost trimisă o Somație semnată de Executorul judecătoresc Pașa Nicolae prin care s-a solicitat să fie inclus în ordinea de zi la următoarea ședința a Consiliului municipal Chișinău proiectul de decizie privind privatizarea și darea în locațiune a terenurilor aferente obiectivului privat din bd. Ștefan cel Mare, 8, mun. Chișinău, ce aparține S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC”, într-u executarea documentului executoriu nr. 3-2009/2016 din 26.06.2017 emis de Judecătoria Chișinău sediul Centru.

Documentul executoriu nr.3-2009/2016 din 26.06.2017 emis de Judecătoria Chișinău sediul Centru urmează să fie executat de către Primăria și Consiliul municipal Chișinău, în strictă conformitate cu dispozițiile instanței de judecată, în caz contrar S.A. Magazinul Universal Central „UNIC” va avea dreptul de a se adresa cu Cerere la Curtea Europeană pentru apărarea drepturilor omului pentru neexecutarea documentului executoriu menționat.

Totodată, necesar de a ține cont și de Hotărârii judecătorești 26.06.2017, și anume, de faptul că terenul cu nr. cadastral 0100026.002 și terenul cu nr. 0100026.006 – au fost repartizate în folosință S.A. „Magazinului Universal Central „UNIC” prin Decizia Primarului mun. Chișinău

nr. 21/36-20 din 24 iulie 1997, care s-a materializat prin eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100206.002 din 13 aprilie 2000 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100206.006 din 10 decembrie 1997.

Astfel, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenurile constituie proprietate municipală și sunt grevate cu dreptul de folosință al S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC”.

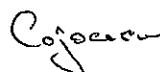
Suplimentar, pentru folosința acestor terenuri, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 44/28 din 18 aprilie 2006, a fost impusă plata unei taxe anuale de arendă, stabilite de Consiliul municipal Chișinău. Legalitatea deciziei numite a fost confirmată printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă – Decizia Curții Supreme de Justiție din 14 august 2008. Astfel, până în prezent, S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” continuă să achite, iar

Primăria mun. Chișinău să primească, taxa anuală de arendă (plata pentru folosința) a terenurilor vizate – terenul cu nr. cadastral 0100206.002 și terenul cu nr. cadastral 0100206.006.

Conform, pct.2 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02.04.2013 unde stabilită noțiunea de teren aferent după cum urmează: „*Teren aferent – terenul proprietate publică pe care sânt amplasate obiectele private inclusiv nefinalizate(din fondul de imobile nelocuibile) ale persoanelor fizice și/sau juridice, efectiv utilizat în procesul tehnologic, precum și terenul adiacent atribuit, care conform documentației tehnice și de proiectare probată, urmează a fi utilizat în procesul de producție al întreprinderii respective (obiectiv privat).*” Astfel, reieșind din noțiunea menționată, terenul cu numărul cadastral 0100206.002, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 8 este un bun imobil distinct și se consideră teren aferent în totalitate, inclusiv și porțiunea de teren liber de construcție. Iar conform art. 4 alin.(9) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, „*Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.*”

Din motive menționate, s-a elaborat prezentul proiect de decizie.

**Consilier municipal**



**Dinari Cojocari**