

PROCEDURA DE OBTINERE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI AFERENT LOCUINȚEI

GLOSAR:

Bunuri	reprezintă acele lucruri în privința cărora se pot constitui drepturi și obligații patrimoniale și care pot constitui o valoare economică.
Drept de proprietate	este acel drept real care conferă titularului dreptul de a întrebuința bunul potrivit naturii ori destinației sale, de a-l folosi și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu, în cadrul și cu respectarea legislației în vigoare.
Bunuri comune	sunt bunurile dobândite în timpul căsătoriei de oricare dintre soți care, de la data dobândirii lor, sunt bunuri comune ale soților. Pot deveni bunuri comune toate bunurile fără a distinge dacă sunt mobile sau imobile, corporale sau incorporale, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege.
Bunuri divizibile	reprezintă acele lucruri care pot fi împărțite în mai multe diviziuni, fragmente, părți, etc., fără ca prin acesta să li se schimbe destinația.
Proprietar	este persoana fizică sau juridică titulară în exclusivitate sau în indiviziune a dreptului real asupra corpului de proprietate supus înscrierii.
Act autentic	reprezintă mijlocul de probă din categoria înscrisurilor prevăzute în Codul civil, care s-a încheiat cu solemnitățile cerute de lege de un funcționar public, care are dreptul de a funcționa în locul unde s-a făcut.
Devălmășie	este dreptul de proprietate pe care două sau mai multe persoane numite devălmași îl au asupra aceluiași bun nedivizat între ele în cote-părți.

Acte normative:

1. Codul Funciar al Republicii Moldova ;
2. Legea privind prețul normativ și modul de vânzare/cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997;
3. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998;
4. Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998;
5. Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013;

Legislația funciară a Republicii Moldova instituie dreptul autorității de administrare publică locală de a transmite *fără plată*, în proprietate loturile de pământ de pe lângă casele de locuit, proprietarilor caselor de locuit, exclusiv în baza unei proceduri de transmitere prevăzute de Regulamentul cu privire la modul de transmitere în proprietate privată a loturilor de pământ de pe lângă casă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21.09.1998, precum și de Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 02.04.2013.

În sensul Regulamentelor prenotate, loturile de pământ de pe lângă casă sânt trecute în proprietate:

- a. proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate individuală;
- b. proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în devălmășie;
- c. proprietarilor caselor de locuit cu drept de proprietate comună în diviziune.

Totuși trebuie să știm că, unele terenuri aferente caselor nu pot fi transmise în proprietate privată, acestea fiind:

- a. terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, precum și;

- b. loturile de pământ de pe lângă casă, aflate în folosință provizorie a cetățenilor.

În momentul deținerii calității de proprietar asupra casei și doriți să obțineți gratuit în proprietate privată terenul de pe lângă casă, este bine să cunoașteți detaliile ce se referă la procedura de obținere a titlului de proprietate asupra terenului solicitat.

Preponderent, urmează să înaintați o cerere în scris la Primăria localității, cu solicitarea atribuirii lotului și eliberarea titlului de proprietate, care va fi însoțită de următoarele acte:

1. contractul de dare în folosință a terenului pe termen nelimitat sau documentul de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea casei de locuit;
2. documentul ce confirmă dreptul de proprietate asupra casei (*după caz: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele*).

Ce se întâmplă după?

Cererea însoțită de toate actele necesare, este primită și înregistrată imediat de către persoana responsabilă din cadrul organului administrației publice locale, ulterior se purcede spre examinare de către comisia funciară și în funcție de caz, se emite una din următoarele decizii:

- ✓ acceptarea cererii cu inițierea procedurii de pregătire a actelor pentru transmiterea terenului;
- ✓ respingerea cererii în cazul nerespectării condițiilor prevăzute de legislația în vigoare, cu indicarea motivului de respingere a cererii;
- ✓ amânarea cererii pentru obținerea unor informații suplimentare, necesare problemei.

Decizia emisă

În cazul acceptării cererii, comisia funciară asigură efectuarea lucrărilor necesare și în termen de 10 zile, autoritatea administrației publice locale emite decizia cu privire la atribuirea terenurilor în proprietate privată, efectuează înscrierea în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri și eliberează titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren. După caz, în decizie poate fi stabilită servitutea asupra terenului aferent casei de locuit, pentru a nu bloca accesul vecinilor sau publicului la acest teren. În cazul refuzului cererii, se emite decizia de refuz prin care se indică detaliat motivul refuzului. Deși, obținem o decizie de refuz, uzați de dreptul de ataca această decizie în instanța judecătorească în conformitate cu legislația.

Atenție! Autentificarea dreptului de proprietate privată asupra terenului solicitat se realizează în strictă respectare a procedurii instituite, iar ocuparea nelegitimă duce la răspunderea persoanei vinovate.

E de notat și faptul că, terenul aferent casei de locuit individuale, asupra cărora lipsesc documentele doveditoare pentru suprafețele deținute legal, se vând proprietarilor caselor de locuit, la preț normativ, care se calculează conform anexei la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Este bine de știut că:

- ✓ atribuirea repetată în proprietate privată a terenurilor cetățenilor în scopurile indicate în supra, se efectuează *contra plată*, prețul inițial de vânzare a terenului nu va fi mai mic decât prețul normativ al pământului calculat în baza tarifelor stabilite de legislația în vigoare.
- ✓ se admite atribuirea repetată, *fără plată*, a terenurilor, cetățenilor a căror proprietate funciară a fost distrusă în rezultatul calamităților naturale.

Notați! Pentru a exclude o eventuală decizie de refuz și/sau amânare, preferabil și recomandabil ar fi să Vă documentați cu normele legislației în vigoare, precum și cu regulamentele *supra*, care prevăd detaliat procedura de obținere a titlului de proprietate asupra terenului solicitat. La fel, să Vă asigurați prezența în momentul examinării cererii depuse.