

Notă informativă la proiectul Legii

pentru modificarea și completarea Legii nr. 354 – XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile

1. Condițiile ce au impus la elaborarea proiectului și finalitățile urmărite

Proiectul Legii pentru modificarea și completarea Legii nr. 354 – XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile are drept scop:

- a) completarea legii privind formarea bunurilor imobile cu o cale nouă de formare – reparcelare;
- b) reglementarea procedurii de formare a construcțiilor și încăperilor izolate în cazul intervenției în timp asupra acestora, și anume, formarea construcțiilor și încăperilor izolate după recepția lucrării de construcție în conformitate cu legislația ce reglementează activitățile în construcții;
- c) reglementarea modalității de calculare a cotei părți din construcție ce î-i revine fiecărei încăperi izolate formate din construcție;
- d) stabilirea autorităților responsabile de coordonarea proiectului de formare a bunurilor imobile;
- e) introducerea unor modificări și completări în scopul concretizării consecutivității formării bunurilor imobile;
- f) excluderea unor lacune în legislație.

Descrierile detaliate a modificărilor și completărilor propuse sunt prezentate în punctele ulterioare ale prezentei note informative.

2. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.

În continuarea celor expuse supra, prezentăm în mod detaliat subiectele ce au fost afectate de modificări, relevând în mod amplu justificările asupra necesității acestora.

1) Modificările și completările propuse la **art. 1, art. 4, art. 9 și art. 13¹** au drept scop completarea legii cu o nouă cale de formare a bunurilor imobile înregistrate - reparcelarea și descrierea procedurii de formare a bunurilor imobile prin această cale. Practica ne-a demonstrat că există situații în care amplasarea mai multor terenuri, în hotare existente, nu permite utilizarea rațională a acestora (terenurile agricole fragmentate, pericol de eroziune a solului, extinderea hotarului intravilanului localității, imposibilitatea asigurării cu infrastructură tehnico-edilitară a sectoarelor de teren, alte cazuri de dezvoltare a localității), iar în rezultatul elaborării și aprobării planului urbanistic de detaliu sau proiectului de organizare a teritoriului unui nou proiect de organizare (plan urbanistic) pot fi create condiții optime de utilizare. Calea de formare prin reparcelare prevede că în temeiul acordului scris a tuturor titularilor de drepturi implicați în procesul de formare, renunțării acestora la hotarele existente ale terenurilor și acceptării hotarelor noi stabilite în planul urbanistic de detaliu sau proiectul de organizare a

teritoriului, aprobat în conformitate cu legislația în vigoare pot fi formate noi bunuri imobile.

2) Completările la **articolul 3** au drept scop de a aduce în concordanță prevederile articolului în cauză cu prevederile art. 17 alin. 4 și art. 22 alin. 1 privind persoanele ce au dreptul de a iniția lucrările de formare a bunurilor imobile (administratorul insolvenței/lichidatorul).

3) Completările la **articolul 7, alineat (1) lit. i)** se impune condiția de formare a bunurilor imobile la nivel de construcții și încăperi izolate numai după recepția lucrării de construcție în conformitate cu legislația cu excepția cazurilor în care lucrările de construcție pot fi efectuate fără autorizație de construcție fapt confirmat prin aviz tehnic elaborat de către un expert tehnic atestat.

4) La **articolul 8**, în cazul formării clădirii în încăperi izolate este neclară soarta suprafețelor comune din cadrul clădirii, iar legislația existentă nu reglementează cum de procedat cu suprafețele date. Completările la alin. (4) articolul 8, au drept scop de a soluționa chestiunea dată prin calcularea cotei părți din construcție ce îi revine fiecărei încăperi izolate. Se propune ca cota parte din construcție ce îi revine fiecărei încăperi izolate să fie calculată de executantul lucrării, să fie înscrisă în decizia de formare și reflectată la momentul înregistrării încăperilor izolate nou formate în registrul bunurilor imobile.

5) Modificările la **articolul 10, alineat (2) și articolul 13, alineat (4)** au ca scop explicarea că planul geometric nu este temei pentru înregistrarea bunului imobil în registrul bunurilor imobile, planul geometric doar se anexează la actele de drept.

6) Modificările la **articolul 11, alineatele (2) și (3)** au drept scop de a concretiza denumirea actului juridic perfectat de notar.

7) Modificările la **articolul 13, alineat (2)** concretizează că prin combinare pot fi formate nu numai două bunuri imobile.

8) Modificările și completările la **articolul 14, alineatul (1) lit. c), d), d¹) și e)**, au drept scop de a concretiza consecutivitatea formării bunurilor imobile, iar completarea articolului cu alin. 3 are drept scop de a stabili persoanele care au dreptul de a înceta procedura de formare.

9) În temeiul modificărilor propuse la **articolul 15, alineatul (2)**, se propune excluderea din lista documentelor necesare a fi prezentate executanților lucrărilor cadastrale, altor decât oficiile cadastrale teritoriale a extrasului din registrul bunurilor imobile și a planului cadastral al bunului imobil. Modificările respective sunt argumentate de faptul că, în prezent, Întreprinderea de Stat „Cadastru” acordă acces online la informația din registrul bunurilor imobile, precum și planul cadastral al bunurilor imobile. De asemenea, modificările propuse

vor asigura condiții și posibilități egale pentru toți executanții lucrărilor cadastrale în vederea executării lucrărilor de formare.

10) La **articolul 16, alineatul (4)** se completează cu prevederi privind stabilirea autorităților care vor coordona proiectul de formare la etapa de efectuare a studiului de formare.

11) Completarea **articolului 17** cu **alineatul (8)**, stabilește autoritatea și denumirea actului decizional a acesteia în vederea formării bunurilor imobile proprietate publică a statului, și documentul emis în temeiul ordinului gestionarului bunului imobil.

12) Modificările propuse la **articolul 18, alineat (2)** au ca obiect concretizarea că în cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile nu coincid cu datele constate pe teren, iar neconcordanțele identificate nu împiedică formarea bunurilor imobile executantul lucrărilor de formare va executa lucrările de formare și nu va sista procedura de formare.

13) La **articolul 18**, prin modificarea **alineat (3)** se urmărește stabilirea structurilor concrete ce urmează să coordoneze proiectele de formare (pentru terenuri din intravilan, construcții sau încăperi izolate – arhitect-șef pentru terenuri din extravilan / inginerul pentru reglementarea regimului proprietății funciare și termenii de coordonare a acestora pentru a exclude târăgănarea procesului dat. Totodată, se stabilește că în cazul în care proiectul de formare se întocmește în baza planului urbanistic de detaliu sau proiectul de organizare a teritoriului coordonarea acestuia cu serviciile competente ale autorităților administrației publice locale nu se va efectua. Modificările respective sunt argumentate de faptul că, odată ce planul urbanistic de detaliu sau proiectul de organizare a teritoriului a fost aprobat în conformitate cu legislația în vigoare, careva coordonări suplimentare cu serviciile care au aprobat acesta nu mai sunt necesare.

14) O altă modificare importantă propusă prin **articolul 18, alineat (4)** se referă la stabilirea condițiilor de a separa din suprafața totală a încăperilor izolate din cămine a suprafeței comune fără a o identifica pe planul bunului imobil. Condițiile care au impus la operarea acestor modificări în lege se referă la procedura privatizării încăperilor izolate din cămine prin care în suprafața totală a acestora a fost inclusă și suprafața comună. La formarea acestor bunuri imobile nu este posibil de a identifica pe plan suprafețele comune care au fost incluse în suprafața totală.

15) La **articolul 20**, se propune modificarea titlului articolului și conținutul acestuia în scopul reglementării procedurii de recepție, fiind o lucrare executată de oficiul cadastral teritorial, iar conținutul documentației cadastrale se propune a fi stabilit de Agenție, reieșind din calea de formare a bunurilor imobile utilizată.

16) Prin modificările operate la **articolului 21**, se urmărește excluderea interpretărilor duble al înregistrării bunurilor imobile, deoarece procedura de înregistrare este reglementată de Legea cadastrului bunurilor imobile, iar în acest articol sunt incluse unele norme specifice înregistrării bunurilor imobile formate și se stabilește lista documentelor ce urmează a fi eliberate beneficiarului după înregistrarea dreptului.

17) Prin modificarea **articolului 22, alineat (3) și alineat (7)** se urmărește determinarea exactă a executantului care va elabora proiectele de formare a bunurilor imobile. Astfel, se concretizează că lucrările de formare a terenurilor la inițiativa instanței de judecată, a organului fiscal și a executorului judecătoresc vor fi executate de ingineri cadastrali certificați, iar proiectul de formare urmează a fi coordonat cu autoritățile prevăzute la art. 18, alin. 3 în termen de 15 zile calendaristice. În cazul în care autoritățile nu vor respecta termenul stabilit pentru coordonarea proiectelor de formare și nu vor informa în scris executanții lucrărilor de formare despre refuz, proiectului de formare se va considera coordonat.

3. Argumentarea economică-financiară

Implementarea practică a proiectului nu presupune alocări financiare din contul mijloacelor bugetare.

4. Respectarea transparenței în procesul decizional

Proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004 este plasat pe pagina web a Agenției, compartimentul “Transparența decizională”, directoriul “Proiecte de acte legislative și normative”.

Proiectul se prezintă autorităților publice spre avizare.

Director general



Anatolie GHILAS